



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 316

Boliger og park ved Banegårdsalléen, Nyborg

Endelig vedtaget af Nyborg Byråd 23. februar 2021 efter offentlig høring i perioden 13. oktober til 8. december 2020.



Indhold

Boligbyggeri ved Banegårdsalléen	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	10
Planens indhold	14
Boligområde og parkstrøg	14
Bestemmelser	20
Bilag	30
Kortbilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	31
Kortbilag 2 - Delområdegrænser	32
Kortbilag 3 - Byggefelter, vejadgang	33
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala	34
Bilag 5 - Jordfarver med farvekoder	35
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	36
Naturbeskyttelsesloven	36
Jordforureningsloven	36
Museumsloven	37
Retsvirkninger	37
Forhold til anden planlægning	38
Nationale interesser	38
Kommuneplanen	38
Gældende lokalplan og zonestatus	42
Planlægning i kystnærhedszonen	42
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	43
Vej og trafik	44
Støjforhold	46
Påvirkning af produktionsvirksomheder	48
Skoledistrikt og skolekapacitet	48
Forsyning	48
Bæredygtighed	49
Påvirkning af nabokommuner	49
Servitutter	49
Klimatilpasning	50
International naturbeskyttelse	53

Boligbyggeri ved Banegårdsalléen



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

Lokalplanen er vedtaget af Nyborg Byråd 23. februar 2021.

Lokalplanen var i offentlig høring fra den 13. oktober til 8. december 2020.

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. 973 af 25/06/2020) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige

påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune vurderer samlet set, at planerne ikke kan tænkes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne. Til grund for denne vurdering ligger kommunen vægt på, at relevante miljø- og beskyttelseshensyn indarbejdes i planerne, herunder sikring af en potentiel økologisk forbindelse og en forbedret planlægning ift. beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven. Kommunen ligger desuden vægt på, at potentielt væsentlige påvirkninger, hvad angår trafikstøj og oversvømmelser afværges med lokalplanens bestemmelser om ift. støjsikring og klimasikring.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 316 inkl. tillæg nr. 24 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 13. oktober 2020.

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 denne lokalplan, der muliggør henholdsvis boligbebyggelse og et grønt område inden for lokalplanområdet. I området ved Nyborg Station og Svanedamsparken har der i flere år været behov for en ny arealfordeling, der tilgodeser kommende arealanvendelse til nye stationsnære parkeringsarealer, placering af en ny kompaktbusterminal samt at opdatere mulighederne for et moderne og tidssvarende boligbyggeri ved Banegårdsalléen, som følge af at den hidtidige lokalplan 100 aldrig er blevet realiseret. Samtidigt er der to skoler i området, hvor Nyborg Kommune gerne vil skabe bedre og sikre skoleveje og så vidt muligt adskille trafiktyper, så gående og cyklende får bedre betingelser.

Lokalplanen bygger ovenpå intentionerne fra strategien "En samlet by", som anviser et samlet strategisk greb for udviklingen af det centrale Nyborg. Strategien peger på at sikre kvalitet ved byens ankomstpunkter, som styrker byens identitet. Strategien peger desuden på at understøtte forbindelser, mødesteder og aktive funktioner, som sikrer bylivet. Der har desuden været et indledende arbejde med inddragelse af interessenter i området ved Nyborg Station og Svanedammen, som skal ses i forlængelse af strategiplanen En samlet by.



Figur 1: Det overordnede greb fra det indledende arbejde med en ny helhedsplan for området ved stationen og

Svanedammen.

Hidtil har lokalplan 100 muliggjort boligbyggeri på begge sider af Banegårdsalléen ved siden af Birkhovedskolen og ned mod Svanedammen. Det indledende arbejde med at gentænke området har givet mulighed for at skabe en byforbindelse mellem Nyborg Station og by samtidigt med, at der skabes en grøn forbindelse, der binder området op på byens øvrige grønne forbindelser med voldanlægget rundt om Nyborgs middelalderby. Der er derfor arbejdet videre med at samle boligbyggeriet i ét samlet delområde ned mod Svanedammen og give mulighed for et parkstrøg mellem Birkhovedskolen og Banegårdsalléen, der er den visuelle forbindelse mellem stationen og byen. Samtidigt er der konkret interesse for byggeretten fra en investor. Alt dette tilsammen er baggrunden for, at der er sat gang i denne lokalplan for området.

Formål

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre opførelse af bebyggelse til boligformål med mulighed for mindre serviceerhverv. Lokalplanen muliggør i alt 9.000 m² byggeri primært til boligformål inkl. fælleshuse. Det er samme byggemulighed som den hidtidige lokalplan 100. Lokalplanen har til formål at sikre at boligbyggeriet giver en bymæssig forbindelse ud mod Nyborg Station og Banegårdsalléen, som binder station og by sammen med et sammenhængende arkitektonisk udtryk med et gennemgående materialevalg i tegl. Formålet med planen er også at skabe variation i etagehøjder og facadeudtryk. Lokalplanen skal desuden sikre at al bebyggelse i planområdet klimasikres, da området historisk var havbund, og senere et oversvømmelsesareal i forbindelse med Nyborg Fæstning. Med lokalplanen sikres der to offentlig forbindelser gennem boligområdet mellem Banegårdsalléen og stisystemet i Svanedammen. Byggeriet må opføres som karrélignende bebyggelsesstrukturer, forstået som bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok rundt om et gårdrum, med mulighed for enkelte gennembrud i bebyggelsen.

Lokalplanen fastsætter rammer for et offentligt parkstrøg, der med lokalplanen udlægges til rekreativt område, og som skal skabe en grøn forbindelsen mellem Nyborg Station og Lille Svanedam. Dermed understøttes en grøn sammenhæng ind til Nyborg By og voldanlægget rundt om de centrale dele af byen. Med lokalplanen sikres det at offentligheden fortsat kan færdes i området med tydelige forbindelser mellem station og by.

Lokalplanen opdeles i 4 delområder:

- delområde 1 er primært til boligformål
- delområde 2 er parkeringsområde
- delområde 3 er et rekreativt område i form af et parkstrøg
- delområde 4 fastholdes som vejudlæg

Planområdets historie

Området er historisk set et vådområde, som navnet også antyder. Området var indtil nedlæggelsen af Nyborg fæstning i 1869 en del af byens forsvar mod øst og kunne i krigstid oversvømmes med vand fra voldgravssystemet, som vanskeliggjorde fjendens adgang til byen her. Mod Nord og øst havde Nyborg udviklede fæstningsanlæg med

høje volde og udstrakte voldgrave, men her mod øst og nordøst var dette ikke nødvendig, da området og Svanedammen er sumpet inddæmmet havbund og nemt lod sig oversvømme.

Området mistede i første del af 1700-tallet vandforsyning fra Hjulby Å, og dermed er området siden langsomt tørret ud. Det betyder at området i dag har nogle særlige jordbundsforhold, der gør et fokus på fundering væsentligt i forbindelse med byggeri.

Færge- og jernbane

Området har spillet en central rolle i færge- og jernbanehistorien, som et trafikalt knudepunkt i Danmark. Den tidligere station ligger sydvest for planområdet på Enghavevej, og Området ved svanedammen har i mange år fungeret som sporområde ned forbi den tidligere station og videre mod sydvest til de tidligere færgelejer ved Yderpiererne.



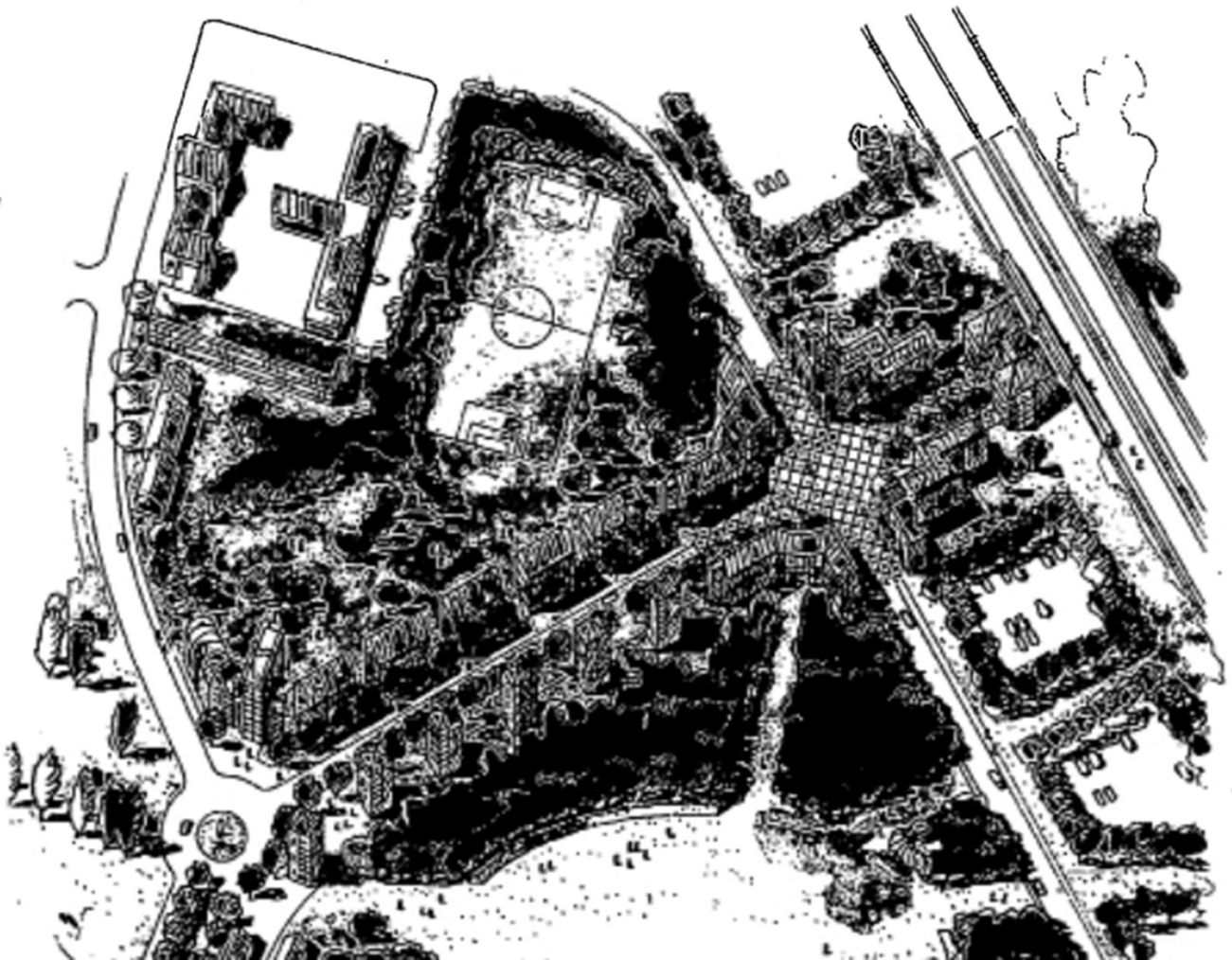
Billede 2 (tv): Sporarealer taget 7. maj 1979. Øverst til venstre ses voldanlægget, og til højre i billedet over sporene ses Birkhovedskolen. Planområdet er syd for skolen, ned mod Svanedammen.

Billede 3 (th): Sporarealer tager 4. juni 1981. Øverst i billedet ses havnen og forbindelsen mod færgelejerne, og cirka midt for til venstre i billedet er lokalplanområdet.

Nyt byudviklingsområde

Med Storebæltsbroen og jernbanetunnellen der blev indviet i 1997 og bilforbindelsen i 1998, skete der et skift i planområdets anvendelse. Nedlæggelse af færgeforbindelsen til Sjælland, betød at de gamle sporarealer skulle gentænkes, som en del af Nyborg by. En del af planområdet blev derfor udlagt til boligområde, og sammen med anlæggelsen af Svanedamsparken skulle det give en både grøn og bymæssig sammenhæng mellem den nye station og Nyborg by. Langs Banegårdsalléen blev der udlagt to byggefelt, ét på hver side af alléen, som kunne rumme i alt ca. 9000 m² boligbyggeri i form af punkthuse. Planen for området, lokalplan nr. 100, blev vedtaget i oktober 1999. Planen er aldrig blevet realiseret, og siden er tiden løbet fra den type byggeri som lokalplanen gav mulighed for.

Denne lokalplan aflyser delvist lokalplan 100.



Figur 4: Udklip fra lokalplan nr. 100, der viser de hidtidige planer for punkthuse langs Banegårdsalléen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et ca. 3,2 ha stort område, som i dag har en primær funktion som gennemgangsområde. Området er beliggende øst for Nyborgs middelalderby og afgrænset af Lille Svanedammen, boligbyggeriet Svaneparken, Svanedammen, Birkhovedskolen og Nyborg stationsområde. Der er i dag ingen bebyggelse da den hidtidige lokalplan, der har været rammen for området i over 20 år, aldrig er blevet realiseret. Området anvendes af gående og cyklende til og fra Nyborg Station eller cyklende skolebørn, der krydser over arealet op til Birkhovedskolen. Biltrafikken i området er hovedsageligt til og fra stationen, da Banegårdsalléen fører ned til forpladsen ved stationsbygningen. Området ligger i sammenhæng til Svanedammen, der i daglig tale kaldes Cirkuspladsen. Svanedammen fungerer som et større åbent parkareal, med en lav udnyttelsesgrad, og parken har begrænsede muligheder for ophold. og fremstår åbent og blæsende. Lokalplanen vil medvirke til at Svanedammen får en ryg der afgrænser området mere klart, og boligområdet inden for lokalplanområdet får herlighedsværdien ved at have et stort parkområde syd for planområdet.



Billede 5: Planområdet set rundkørslen.



Billede 6: Planområdet set fra stationsforpladsen.

Terrænet i lokalplanområdet er overvejende omkring kote 2. Arealerne fremstår i dag primært som åbne og uudnyttede græsarealer. Parallelt med Banegårdsalléen løber der en mindre vold på op til 2 meter over terræn, der fungerer som en ryg mellem de hidtidige byggefelt langs Banegårdsalléen og Svanedammen. På volden er der forholdsvis tæt beplantning af buske og op mod stationen er der inden for planområdet en terrænmæssig fordybning med en fortætning af træer. Ind mod Svanedammen er der inden for planområdet i dag en parkeringsplads udført i grus. Parkeringspladsen er etableret som et tillæg til de øvrige stationsnære parkeringspladser, som en aflastning. Helhedsplanen for Nyborg Station og Svanedammen sætter rammerne for en ny arealfordeling der frigør anvendelsen af dette område til andet formål. Planområdet strækker sig ud mod Svanedamsparken, rammet inde af det nuværende stisystem. Der er få naturlige stidannelser i området. Den primære er på siden op mod Birkhovedskolen, hvor skolebørn dagligt krydser på tværs af området til og fra skole.



Billede 7: Planområdet set fra Birkhovedskolen.



Billede 8: en del af planområdet op mod Birkhovedskolen, set fra stationen.

Planområdet nord for Banegårdsalléen op mod Birkhovedskolen er i den hidtidige lokalplan 100 udlagt til bebyggelse, hvilket ændres med denne lokalplan. Anvendelsen ændres til rekreative formål, for at muliggøre et parkstrøg der binder Nyborg Station sammen med Lille Svanedam, og mellem Birkhovedskolen og Banegårdsalléen. Parkstrøget skal skabe en grøn forbindelse mellem Nyborg by og station, som kan fungere som et mødested med mulighed for ophold, leg og aktiviteter. Der skal understøttes aktiviteter, som tager afsæt i hverdagsliv, natur og det mangfoldige planteliv, der i dag er i området.



Figur 9: Lokalplanområdets afgrænsning og nære omgivelser. Planområdet ligger helt centralt i Nyborg mellem stationen og den historiske bykerne. Arealet har siden åbningen af Storebæltsforbindelsen og nedlæggelsen af jernbanetraceerne mod Nyborg havn ligget ubenyttet hen. Området har siden 1999 været planlagt til boligbyggeri, men planerne er aldrig realiseret og området ligger derfor som et "hul" i byen.

Planens indhold

Boligområde og parkstrøg

Denne lokalplan ændrer den hidtidige arealdisponering, ved at inddrage en mindre del af Svanedammen i lokalplanafrænsningen, og samle byggemuligheden i ét sammenhængende område, på den ene side af Banegårdsalléen ind mod Svanedammen. Det frigiver området mellem Banegårdsalléen og Birkhovedskolen til et fremtidigt parkområde. Tilsammen er det intentionen at planområdet tilbyder både en by- og en parkforbindelse, der binder byen sammen med stationen, som både skaber hverdagsliv i og omkring et nyt boligområde med gode herlighedsværdier og tæt på offentlig transport, samtidigt med at der skabe et grønt rekreativ område for alle borgere

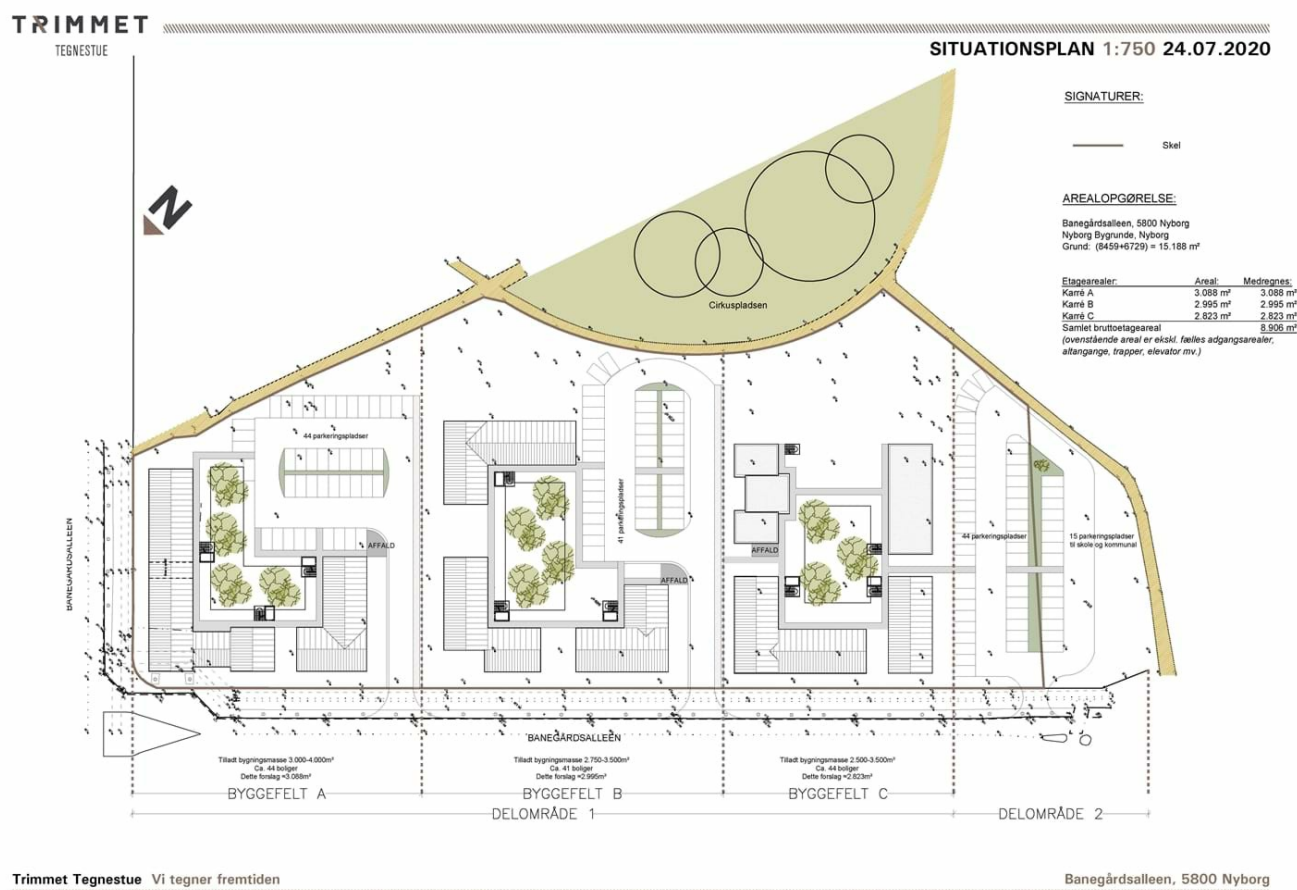
i Nyborg, og som kan anvendes af skolerne i området til at understøtte læring om natur gennem leg.

Boligområde

Denne lokalplan sætter rammer for et byggeri, der skal skabe en byforbindelse mellem stationen og byen. Formålet er at integrere stationsområdet som en del af Nyborg by, og skabe et hverdagsliv i området der i dag primært fungerer som et gennemgangsområde. Et delområde af lokalplanområdet udlægges således til etagebyggeri og tæt-lav byggeri. Lokalplanen muliggør, at der bygges op til 9000 m² mellem halvanden og fire etager i planområdet på siden langs Banegårdsalléen ind mod Svanedammen (som også kaldes Cirkuspladsen). Der må bygges op til 16,5 meter over terrænet, som cirka ligger i kote +2 DVR90. Boligbyggeriet skal klimasikres til en 100 års hændelse i år 2100, hvilket betyder at klimasikringen skal være kote +2,5 DVR90. Dvs. at boligbyggeriet må opføres i op til kote 18,5 DVR90. Boligerne må opføres i tre byggefelter, så området får tre karrélignende boligblokke. Der skal sikres offentlig adgang mellem boligblokkene via gangstier, der giver forbindelse mellem Banegårdsalléens fortov med stisystemet i Svanedammen. Byggeriet må opføres som brudte karréstrukturer, forstået som bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok med enkelte gennembrud, rundt om et gårdrum.

Den nye bebyggelse skal opføres med høj arkitektonisk kvalitet, og på en sådan måde, at bebyggelsen fremstår som en samlet bygningsmasse, på tværs af delområdet. Byggeriet skal overvejende opføres med symmetrisk saddeltag uden valm, som en reference til Nyborg by, og som et element, der binder bro mellem ny og gammel arkitektur. Byggeriet skal fremstå primært med teglstenstage og mur i tegl, for at skabe et gennemgående helhedsindtryk gennem et bærende materialevalg. Til at sikre variation i byggeriet opsætter lokalplanen bestemmelser der sikrer frem- og tilbagespring i facader, variation i forbandt, og varierende bygningshøjder, med det formål at skabe et dynamisk, levende byggeri, der bygger bro mellem anvendelse af klassiske materialer til et moderne udtryk.

Det er intentionen at byggeriet samlet set er højest mod Banegårdsalléen og Nyborg Station, og derfor skal der her minimum bygges i to etager og op til fire etager. Der skal skabes et gradvist fald i bygningshøjden mod syd og sydøst, mod det større grønne parkområde Svanedammen. Formålet er dels at sikre dagslys og den åbne udsigt fra boligerne mod syd og sydøst for planområdet hvor Svanedammen ligger, og dels at sørge for, at boligerne ud mod Banegårdsalléen og Nyborg Station, fungerer som et støjværn for jernbanen og motorvejen, så gårdmiljøerne i de karrélignende strukturer kan blive gode støjsvage ude- og opholdsarealer for beboerne.



Figur 10: Situationsplan for byggeriet, som anviser overordnede principper for karrélignende bebyggelse i området, med bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok rundt om et gårdrum. Situationsplanen anviser også vejtilslutninger og stiføringer og giver et eksempel på placering af parkering til boligerne.



Figur 11: Visualisering af hele boligområdet, som det kan se ud, i sammenhæng med Nyborg Station til venstre og Svaneparken til højre.



Figur 12: Visualisering af et nyt boligområde, som det kan se ud, set fra stationsforpladsen og langs med Banegårdsalléen. Visualiseringen er et eksempel.



Figur 13: Visualisering af området set fra planområdets vestlige side, hvor der i forgrunden må der anlægges park, bagerst ses et eksempel på boligbyggeriet ud mod Banegårdsalléen op mod Nyborg Station.



Figur 14: Visualisering af området set fra planområdets vestlige side, hvor der i forgrunden må der anlægges park, bagerst ses et eksempel på boligbyggeriet ud mod Banegårdsalléen set mod det eksisterende byggeri Svaneparken.

Parkstrøg

Området udlægges til rekreativt formål i form af en park, der skal koble Nyborg by og station sammen med en grøn forbindelse. Parkstrøget skal koble sig op på Lille Svanedam og voldanlægget som en grøn forbindelse mod byen og havnen i Nyborg. Parkstrøget skal fremstå som en åben park med et stiforløb der leder gående fra stationen mod byen. Parkstrøget skal fungere som en sigtelinie mod Nyborg by, og bibeholde med den visuelle forbindelse til spiret på Vor Frue Kirke, der viser retning mod bykernen. Parken skal kunne fungere som et mødested med mulighed for ophold, leg og aktiviteter. Der skal understøttes aktiviteter, som tager afsæt i hverdagsliv og natur.

Området, som udlægges til rekreative formål med denne lokalplan, lægger i dag forholdsvist urørt hen. I vækstsæsonen ses det tydeligt at plantelivet i området er varieret og mangfoldigt. Det er noget der ønskes fastholdt i forbindelse med omdannelsen til en park. Parken skal fremstå med vild beplantning i afgrænsede områder, som ikke kræver stor vedligeholdelse, og som kan bidrage til forskelligartet planteliv med inspiration fra de eksisterende plantetyper, der er i dag samt andre naturligt hjemmehørende arter.

Parken skal kunne fungere som et gennemgangsområde mellem station og by men også med mulighed for at sidde og opholde sig, men også som et læringsmiljø for skoleelever og andre interesserede i biodiversitet og planteliv.



Figur 15: Referenceeksempler for park med udtryk af naturligt hjemmehørende plantetyper samt siddemuligheder i form af et træmøbel, formidling gennem skiltning og et stiforløb mellem beplantning, som kan give mulighed for ophold, læring og leg.

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 fastlægge lokalplanområdets anvendelse til henholdsvis boligformål, rekreativt område, parkering og mindre serviceerhverv,

at sikre ny bebyggelse i karrélignende bebyggelsesstrukturer, samt variation i etageantal og facadeudtryk, der bidrager til at skabe et attraktivt byrum langs med Banegårdsalléen,*

at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk for bebyggelsen gennem materialevalg, form, struktur og skala i respekt for den historiske bykerne og tilknytningen til det moderne stationsområde. Bebyggelsen skal samlet set være højest mod Banegårdsalléen og Nyborg Station,

at skabe en grøn forbindelse fra stationen mod Lille Svanedam, voldanlægget og Nyborg by,

at sikre offentlig adgang mellem boligkarréerne fra Banegårdsalléen ind til Svanedammen,

at sikre at bebyggelsen klimasikres.

**Udtrykket "karrélignende bebyggelsesstrukturer" skal forstås som bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok rundt om et gårdrum, med mulighed for enkelte gennembrud i bebyggelsen.*

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 936, 937 og en del 927e af Nyborg Bygrunde og vejlitra 7000eb og en del af 7000du og 7000cg samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på Kortbilag 2.

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri og tæt-lav byggeri med tilhørende

fællesfaciliteter, udearealer og parkeringspladser samt mindre publikumsorienterede serviceerhverv eller kontor- og serviceerhverv i stueetagen ud mod Banegårdsalléen.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til parkeringsformål.

3.3 Delområde 3 må kun anvendes til rekreativt område i form af en park.

3.4 Delområde 4 bibeholdes som vejudlæg.

3.5 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

§4 Udstykning

4.1 Udstykning må kun ske efter delområdeafgrænsningen, som vist på Kortbilag 2.

4.2 I delområde 1 må de enkelte boligblokke desuden udstykkes. Ved udstykning skal der sikres en forholdsmæssig fordeling af fællesarealer og parkering.

4.3 I delområde 2 må der ske udstykning til matrikulær opdeling af parkeringspladsen under forudsætning af, at der sikres vejadgang til hele parkeringsarealet fra Banegårdsalléen.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Boligområde - delområde 1

5.1 Vejadgang til lokalplanområdets delområde 1 skal ske fra Banegårdsalléen, dvs. fra den nordvestlige langside af delområde 1, i princippet som vist på Kortbilag 3.

5.2 Udlægget til boligveje må maksimalt være 9 meter i bredden og skal anlægges med dobbeltrettede køreveje af minimum 2,75 meter pr. kørebane og minimum 1,3 meter gangsti langs én eller begge sider af vejen.

5.3 For enden af lokalvejene skal der etableres et vejforløb rundt om parkeringsøer, så punktvendinger kan undgås.

5.4 Boligvejene skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.5 Boligvejene skal udlægges som private fællesveje.

5.6 Der skal i forbindelse med byggeprojektet indsendes et skitseprojekt, der redegør for vejens linjeføring, bredde og tilslutning til Banegårdsalléen, som skal godkendes efter vejreglerne.

5.7 Langs boligvejene skal der etableres gangstier, som er offentligt tilgængelige, og skaber en sammenhængende forbindelse mellem fortov ved Banegårdsalléen og stisystemet i Svanedammen, med en placering i princippet som anvist på kortbilag 3.

5.8 Gangstierne skal udføres i kørefast belægning i en bredde af minimum 1,3 meter.

5.9 Beplantning må ikke have indvirkning på oversigtsforholdene på boligvejene og ved tilslutningerne mod Banegårdsalléen.

Parkeringspladsen - delområde 2

5.10 Vejudlægget i tilknytning til parkeringspladsen, må maksimalt være 7 meter i bredden og skal anlægges med dobbeltrettede køreveje af minimum 2,75 meter pr. kørebane.

5.11 For enden af lokalvejene skal der etableres et vejforløb rundt om parkeringsøer, så punktvendinger kan undgås.

5.12 Vejudlægget skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.13 Der skal i forbindelse med byggeprojektet indsendes et skitseprojekt, der redegør for vejens linjeføring, bredde og tilslutning til Banegårdsalléen, som skal godkendes efter vejreglerne.

5.14 Beplantning må ikke have indvirkning på oversigtsforholdene ved tilslutningerne mod Banegårdsalléen.

Parkstrøg - delområde 3

5.15 Der skal etableres et stiforløb fra stationsområdet mod Lille Svanedam.

5.16 Der skal, med inspiration fra de eksisterende naturlige stidannelser i delområdet, etableres stier på tværs af området, som skaber forbindelse mellem Banegårdsalléen og Birkhovedskolen.

5.17 Der kan etableres en ny adgang for cyklende og gående til Birkhovedskolen, med adgang fra Svanedamsgade, som krydser ind over den sydvestlige del af planområdet i delområde 3.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres 1½ p-plads pr. bolig. Mindst 1 p-plads pr. bolig etableres inden for lokalplanområdet. De resterende p-pladser udlægges ved dobbeltanvendelse med nærliggende offentlige p-pladser uden samme spidsbelastningsperioder som boligområdet (aften og weekend).*

6.2 Parkering inden for delområde 1 må ikke placeres mod Banegårdsalléen eller Nyborg Station.

6.3 Inden for delområde 1 skal der minimum etableres 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

6.4 Ved etablering af erhverv i stueetagen mod Banegårdsalléen, skal der, inden for delområde 1, etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal og henholdsvis 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² for kontor og serviceerhverv eller 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser for publikumsorienterede erhverv som caféer og lignende.

6.5 Inden for delområde 3 må der etableres op til 30 parkeringspladser mod Svanedamsgade i form af grønne parkeringspladser, der passer ind i et parklignende udtryk, samt en afsætningsplads til offentlige formål.

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

§7 Belysning

7.1 Veje og gangstier inden for delområde 1 og 2 skal være belyst.

7.2 Armaturer til belysning inden for delområde 1 og 2 skal udføres i ens materiale- og farvevalg.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Placering

8.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A, B og C, som angivet på kortbilag 3.

8.2 Service erhverv og/eller liberale erhverv må kun placeres i bebyggelsens stueetage ud mod Banegårdsalléen.

Omfang

8.3 Inden for delområde 1 må der maksimalt opføres 9.000 m² bebyggelse.

8.4 Inden for delområde 1 må det bebyggede areal (fodafttrykket) maksimalt udgøre 3.500 m².

8.5 De 9.000 m² bebyggelse skal fordeles inden for de enkelte byggefelt, således at:

- I byggefelt A må der opføres mellem 3.000 og 3.500 m² af de i alt 9.000 m byggeri.
- I byggefelt B må der opføres mellem 2.750 og 3.250 m² af de i alt 9.000 m byggeri.
- I byggefelt C må der opføres mellem 2.500 og 3.000 m² af de i alt 9.000 m byggeri.*

8.6 Inden for delområde 1 må der samlet set maksimalt etableres 250 m² serviceerhverv og/eller liberale erhverv mod Banegårdsalléen i bebyggelsens stueetage.

8.7 Inden for hvert byggefelt må bebyggelsen kun opføres i karrélignende strukturer, efter princippet som vist på kortbilag 3, med bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok med enkelte gennembrud i bebyggelsen.

8.8 Bebyggelsen ud mod Banegårdsalléen og mod Nyborg Station skal opføres som etagebyggeri i minimum 2 etager og maksimalt 4 etager. Bebyggelsen skal derudover bestå af en kombination af gavl- og facadehuse og med en

variation i antallet af etager.**

8.9 Tæt-lav byggeri kan opføres i op til 2 etager.

8.10 Bebyggelsens højde må ikke overstige kote +18,5 DVR90.***

8.11 Bebyggelsen skal klimasikres til kote +2,5 DVR90, og i boligerne må der ikke etableres gulv under klimasikringskoten.

Delområde 3

8.12 I delområde 3 må der i mindre omfang opføres bebyggelse eller installationer, der understøtter rekreative formål.

**Formålet med §8 stk.5 er samlet set at sikre et fald i bygningsmassen mod syd og sydøst, for at give gode betingelser for dagslys til boligerne.*

***Bebyggelse ud mod Banegårdsalléen og mod Nyborg Station skal fungere som lydbarriere for de bagvedliggende boliger.*

****En kote på +18,5 DVR90 kan give bygninger op til 16,5 meter over nuværende terræn.*

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Inden for delområde 1 må al bebyggelse ud mod Banegårdsalléen og Nyborg Station kun opføres med symmetrisk saddeltag uden valm. Minimum 75 procent den samlede bebyggelse beregnet ud fra den samlede bebyggelses fodaftryk, må kun opføres med symmetrisk saddeltag uden valm.

9.2 op til 25 pct. af den samlede bebyggelse, beregnet ud fra den samlede bebyggelses fodaftryk, og som ikke opføres med symmetrisk saddeltag uden valm, må kun opføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

9.3 Saddeltage må kun udføres med en taghældning på minimum 40 grader. Dog må saddeltage på bebyggelse der vender mod stationen udføres med en taghældning på minimum 30 grader.

9.4 Saddeltage må kun beklædes med teglsten inden for røde, gule, brune, grå eller sorte nuancer, jf. bilag 4, med en glansværdi på maksimum 10, og der må ikke benyttes glaserede teglsten.

9.5 Bygningernes facader og gavle mod Banegårdsalléen og stationen må kun udføres i tegl i jordfarver og fremstå som blank mur. Dog må op til 20 procent af facader og gavle pudses eller udføres i zink.

9.6 Hver del af bygningernes naturlige facade- og gavl-rytme må kun udføres i tegl af samme jordfarvenuance.

9.7 Facader i stueetagen mod Banegårdsalléen skal, med undtagelse af pudsede facader, markeres med et andet forbandt end resten af bygningens facader, men med samme rytme som den øvrige facade.*

9.8 Bebyggelsens facader skal fremstå med variation i bygningshøjder, med frem- og tilbagespring i facaden for hver minimum 15 m, variation i forbandt samt med farveskift i tegl og/eller fuge. Udformning af vinduer, altaner og andre bygningsdetaljer skal medvirke til at skabe variation i facadeudtrykket.

9.9 Vinduesrammer må ikke udføres i plast.

9.10 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger.

9.11 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, integreres i bygningens arkitektur uden at fremstå som selvstændige elementer.

9.12 Tekniske anlæg og installationer skal indarbejdes i arkitekturen, og må ikke placeres frit oven på tage.

9.13 Der kan etableres udvendige trapper og altangange i forbindelse med adgangsforhold til etageboligerne til forsyning af i alt op til 70 pct. af etageboligerne inden for hver karrélignende byggeri. Heraf må der kun etableres udvendige trapper på op til 50 pct. af etageboligerne inden for hvert byggefelt.

9.14 Udvendige trapper må ikke placeres ud mod Banegårdsalléen, Nyborg Station eller boligvejene inden for delområde 1.

9.15 Altangange på etageboliger må ikke etableres ud mod Banegårdsalléen, Nyborg Station eller mod boligvejene inden for delområde 1.

9.16 Værn på altangange skal fremstå, enten som brystning i facadematerialet, glas eller balustre i metal.

9.17 Altaner må opføres med en bredde på maksimalt 3 meter og maksimalt rage 1,3 meter ud over facaden i forbindelse med byggeri inden for delområde 1. Dog må der ikke opføres altaner på facader, der vender mod Nyborg Station, med undtagelse af franske altaner. På facader og gavle, der vender mod Birkhovedskolen, må der kun opføres altaner til boligerne på 1., 2. og 3. sal.

9.18 Altaner må kun etableres som frit hængende altaner uden stolper og andre synlige konstruktioner. Altaner må kun etableres med gennemsigtige værn med en højde på 1,2 m og kun med værn i glas eller metal med balustre. Altaner må ikke inddækkes.

9.19 Tagterrasser må maksimalt placeres 3 meter bag facadelinjen.

9.20 Sekundære bygninger skal opføres i træ eller som muret byggeri. Mindre bygningsdele må udføres i andre materialer. Hvis sekundære bygninger males, skal der anvendes jordfarver ud fra farvekoderne, som vist på Bilag 5.**

9.21 Tage på sekundære bygninger skal udføres i tagpap eller lignende let materiale. Tage på sekundære bygninger må desuden udføres som grønne tage – dvs. med sedum, græs eller mos.



** Ovenfor ses forskellige eksempler på udtryk i facader med forbandt.*

***Malede flader på sekundære bygninger skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen, med farvekoder i NCS-farveindexet som ses på Bilag 5, der angiver udgangspunktet for farven. Farverne kan blandes med hvid og sort.*

§10 Ubebyggede arealer og terræn

Delområde 1 – boligområde

10.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

10.2 Ud mod Banegårdsalléen, på den side der vender mod Birkhovedskolen, skal der etableres udgang fra stuelejlighederne til mindre opholdsarealer, der følger facaderytmen, i tilknytning til stuelejlighederne. Afskærmning rundt om disse udearealer må kun ske i form af hæk i en maksimal højde på 1,2 m. Der må ikke opsættes faste hegn.

10.3 Der skal etableres gode og egnede fri- og opholdsarealer med beplantning og opholds- eller aktivitetsmøbler i høj kvalitet i gårdrummene til hver af de tre karrélignende boligblokke, så der samlet etableres minimum 1100 m², og som minimum etableres 250 m² i hvert af de tre gårdrum.*

10.4 Parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning mod boligerne og mod Svanedamsparken i form af hæk eller buske i maksimalt 1,5 meters højde.

10.5 For hver 5. parkeringspladser skal der plantes og vedligeholdes mindst 1 opstammet løvtræ inden for byggefeltene. Træer der etableres i forbindelse med parkeringsarealerne kun placeres midt i parkeringsøen og op mod delområdets afgrænsning mod Svanedamsparken.

10.6 Der må ikke terrænreguleres mere end en halv meter medmindre det har til formål at skabe klimasikring eller opsamle overfladevand.

Delområde 2 – parkeringsområde

10.7 For hver 5. parkeringspladser skal der plantes og vedligeholdes mindst 1 opstammet løvtræ. Træer der etableres

i forbindelse med parkeringsområdet må kun placeres midt i parkeringsøen og op mod delområdets afgrænsning mod Svanedamsparken.

10.8 Parkeringsområdet skal afskærmes med beplantning mod boligerne og mod Svanedamsparken i form af hæk eller buske i maksimalt 1,5 meters højde.

Delområde 3 – grøn forbindelse/parkstrøg

10.9 Den grønne forbindelse/parkstrøget skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

10.10 Parken skal sikre en visuel sigtelinje fra stationen til Vor Frue Kirke.

10.11 Der skal sikres en stiforbindelse for gående på langs af parken fra stationsområdet mod Lille Svanedam og voldanlægget.

10.12 Inden for delområdet må der bearbejdes terræn og foretages terræændringer og etableres bede i forskellige niveauer med beplantning.

10.13 Der skal søges inspiration i den eksisterende beplantning, og parken skal fremstå med et varieret udtryk af robuste planter og hjemmehørende arter.

Generelt for planområdet

10.14 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer inden for planområdet.

10.15 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer inden for planområdet.

**Formuleringen "gode og egnede fri- og opholdsarealer" i § 10 stk. 3 indebærer, at fri- og opholdsarealet skal indrettes, så det kan benyttes til meningsfuldt ophold for grundens beboere. Hertil hører, at der som minimum opstilles møbler til ophold, at opholdsmøblerne placeres hensigtsmæssigt ift. solorientering, læ og er afskærmet fra parkeringsarealer, renovationsøer m.v. Gode og egnede fri- og opholdsarealer bør også give mulighed for egnede aktiviteter for grundens beboere til leg, rekreation m.v. Det kunne f.eks. være legeredskaber, bål-/grillplads og lignende.*

§11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen i hvert af byggefeltene A, B eller C, skal tilhørende tilkørsels- og parkeringsarealer til den enkelte bebyggelse samt gangstier være anlagt.

11.2 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet indendøre i

alle boliger samt på de primære opholdsarealer i gårdrummene ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

L _{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33

11.3 Inden for delområde 1 skal de fælles udendørs gårdmiljøer være beplantede senest til førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

11.4 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

11.5 Bebyggelsen skal tilsluttes infrastruktur til højhastigheds bredbåndsforbindelse inden ibrugtagning.

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal for alle ejere af boliger ved Banegårdsalléen oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle. Foreningen kan evt. bestå af lokale grundejerforeninger samt eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber. Foreningen skal have til formål at drive og vedligeholde de fælles anlæg, veje, stier og øvrige udearealer inden for planområdets delområde 1 og delområde 2.

12.2 Den fælles grundejerforening skal senest oprettes, når halvdelen af boligerne i planområdets delområde 1 er taget i brug.

§13 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1 Lokalplan nr. 100 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.

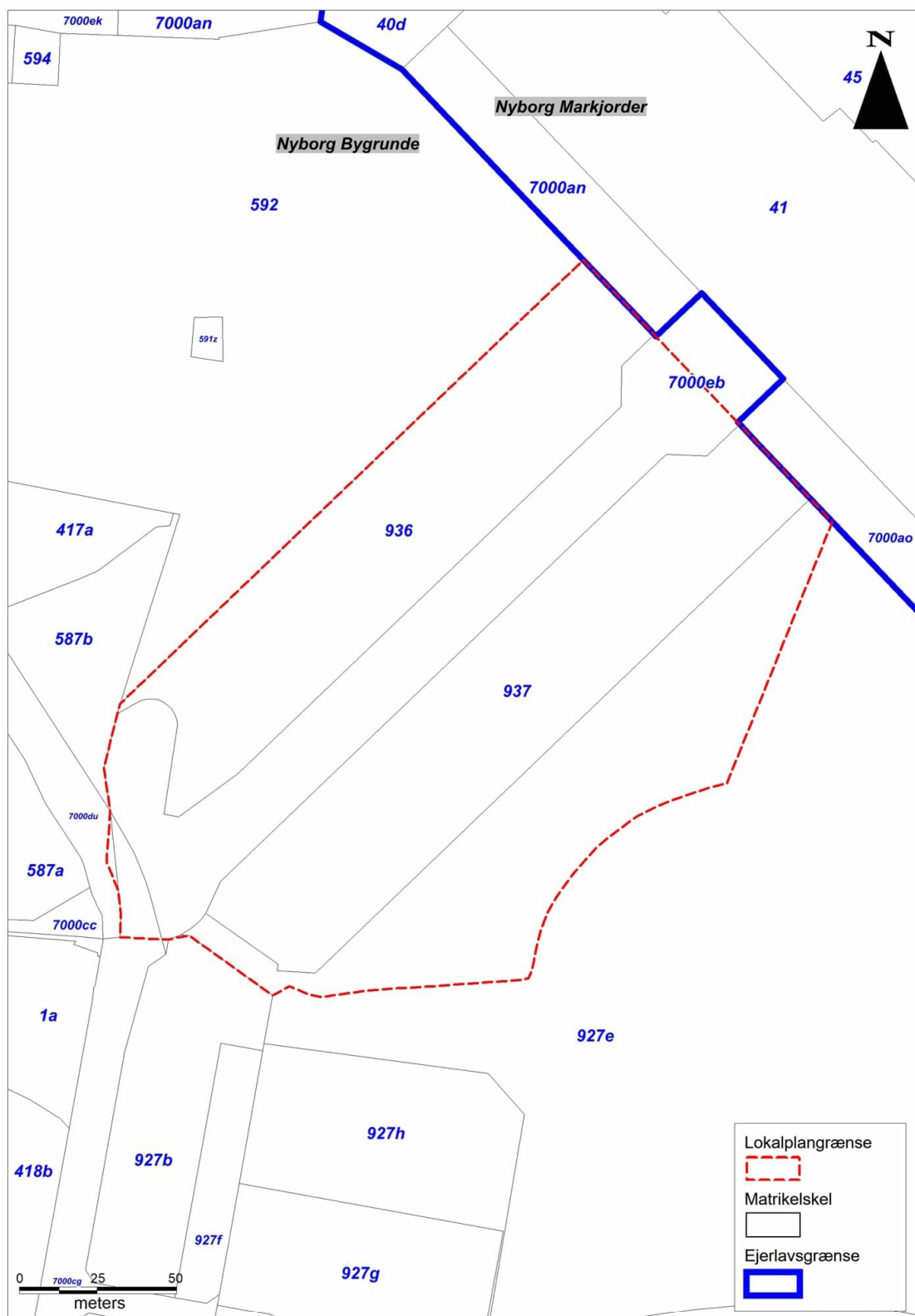
Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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.

Bilag

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

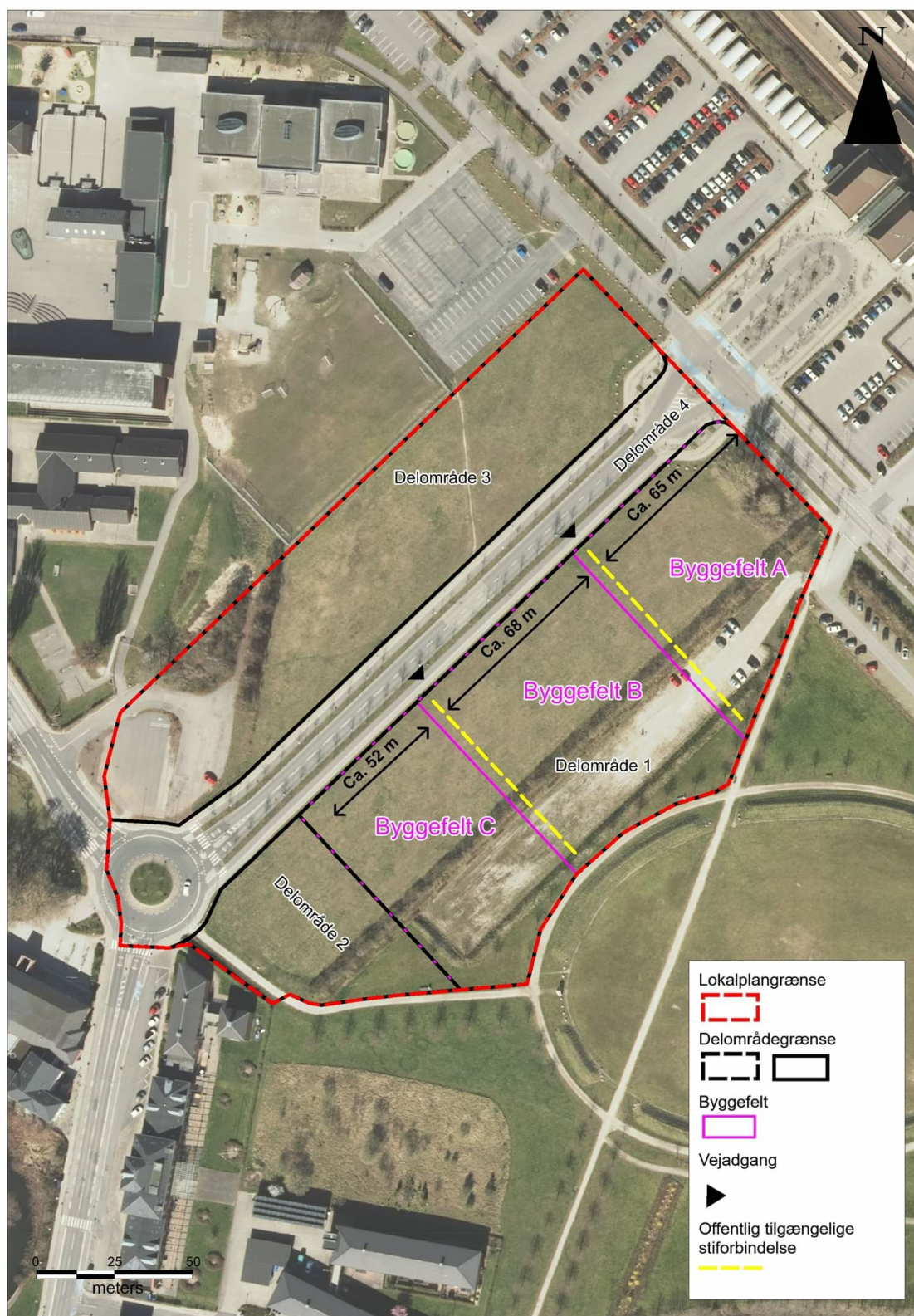
Kortbilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



Kortbilag 2 - Delområdegrænser

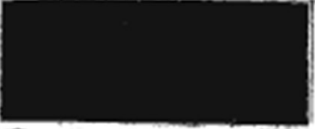
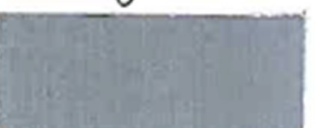


Kortbilag 3 - Byggefelter, vejadgang



Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariser blå
		
Dodenkopf	Lys doden kopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grønford	Lys grønford	Kromoxydgøn Silen Vadsby 04

Bilag 5 - Jordfarver med farvekoder

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

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

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

Naturbeskyttelsesloven

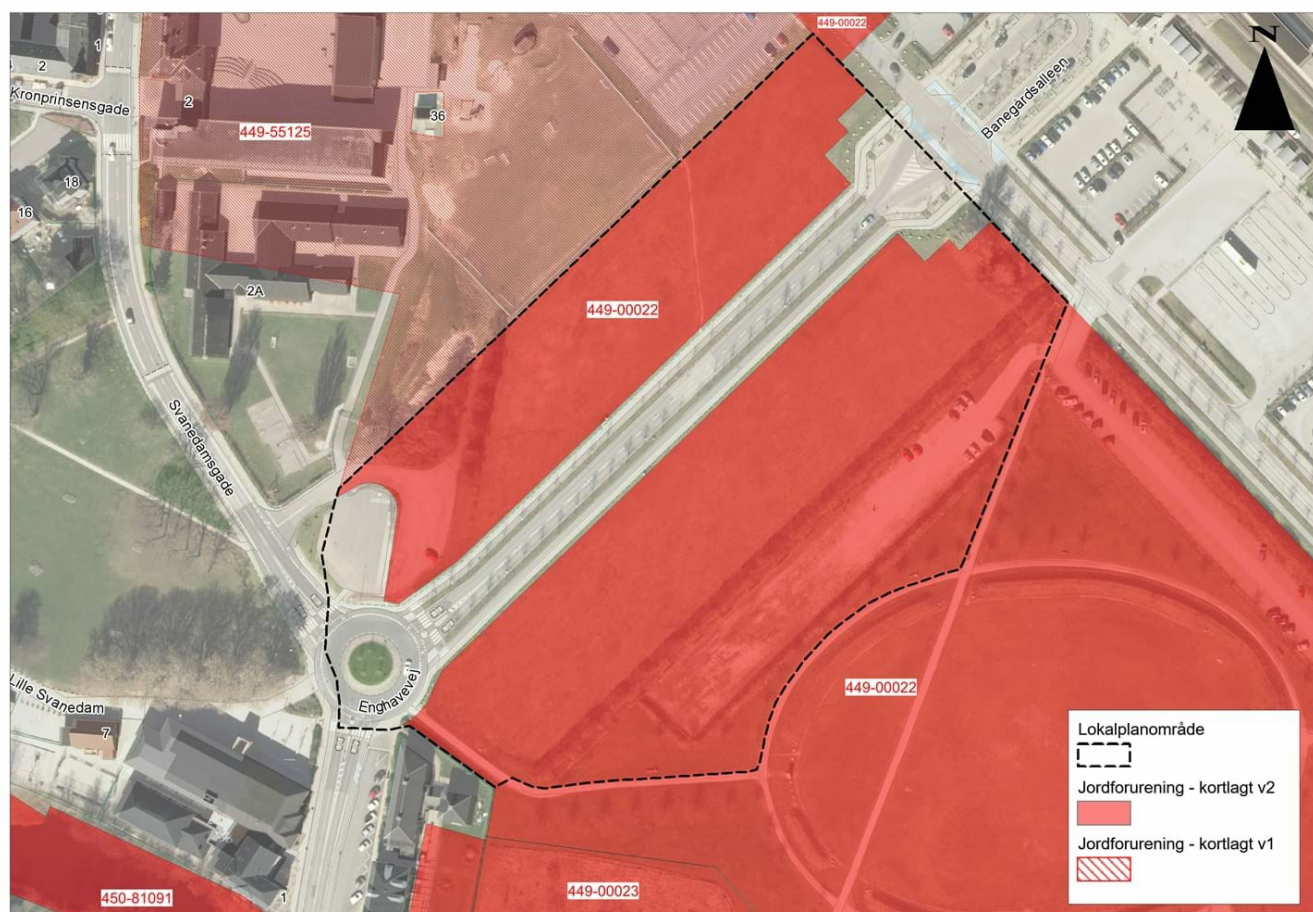
Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje (§16) og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af bebyggelse, campingvogne og lignende eller i fald der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde (§18), Nyborg Voldanlæg. Det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne, hvis der skal ske ændringer i tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Jordforureningsloven

Indenfor lokalplanområdet er der en række lokaliteter, der er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. 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.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurennet jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.



Figur: Kortlagte arealer iht. jordforureningsloven. Som det fremgår er næsten hele lokalplanområdet kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er kendskab til jordforurening.

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.

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

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Planen berører ikke værdifuldt grundvand, internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter.

Kommuneplanen

Mål og retningslinjer

Området ved Nyborg Station er et vigtigt centralt placeret byudviklingsområde. Området er strategisk vigtigt i bestræbelserne på at binde Nyborg Station sammen med den gamle by. Siden opførelsen af den nye station ifm.

etableringen af Storebæltsforbindelsen har området henligget uudnyttet.

Dette formål er afspejlet i Kommuneplan 2017's retningslinjer for bymidten og havnen i Nyborg, hvor følgende fremgår vedr. planområdet:

Mål: Området mellem Nyborg Station og bykernen skal planlægges, så de mange interesser i området tilgodeses, og byen bindes bedre sammen.

Retningslinje: I samarbejde med alle berørte parter skal der udarbejdes en helhedsplan for området ved Nyborg Station og de omkringliggende arealer, der har fokus på en optimering af den trafikale afvikling, parkering, trafiksikkerhed, æstetiske og grønne løsninger og sammenhæng med kulturarvssatsningen.

Denne lokalplan er baseret på udkast til helhedsplan for stationsområdet. Lokalplanen er tilpasset helhedsplanens principper for indretningen af området og understøtter helhedsplanens mål om at binde station og bykerne sammen, samtidig med ovennævnte plantemaer løftes.

Retningslinje: Sundhed, bæredygtighed og klimatilpasning skal fremmes og indtænkes i alle planløsninger, fx. ved indretning af offentlige friarealer, aktivitetspladser, anlæg af stier, orientering og udformning af bebyggelse, energibesparende foranstaltninger, handicapvenlige løsninger, reduktion af støj mv.

Med lokalplanen sikres en balanceret udbygning af et centralt byudviklingsområde med god adgang til såvel grønne områder som lokale, regionale og nationale transportsystemer. Bebyggelsen er udformet med fokus på en beliggenhed i gode og attraktive grønne omgivelser med god adgang til skole, indkøb og rekreation. Gennem planlægningen sikres boligerne mod støjpåvirkning fra jernbanen.

Hovedstruktur

Følgende generelle rammer i Kommuneplan 2017 har relevans for lokalplanen og er indarbejdet medmindre andet er angivet.

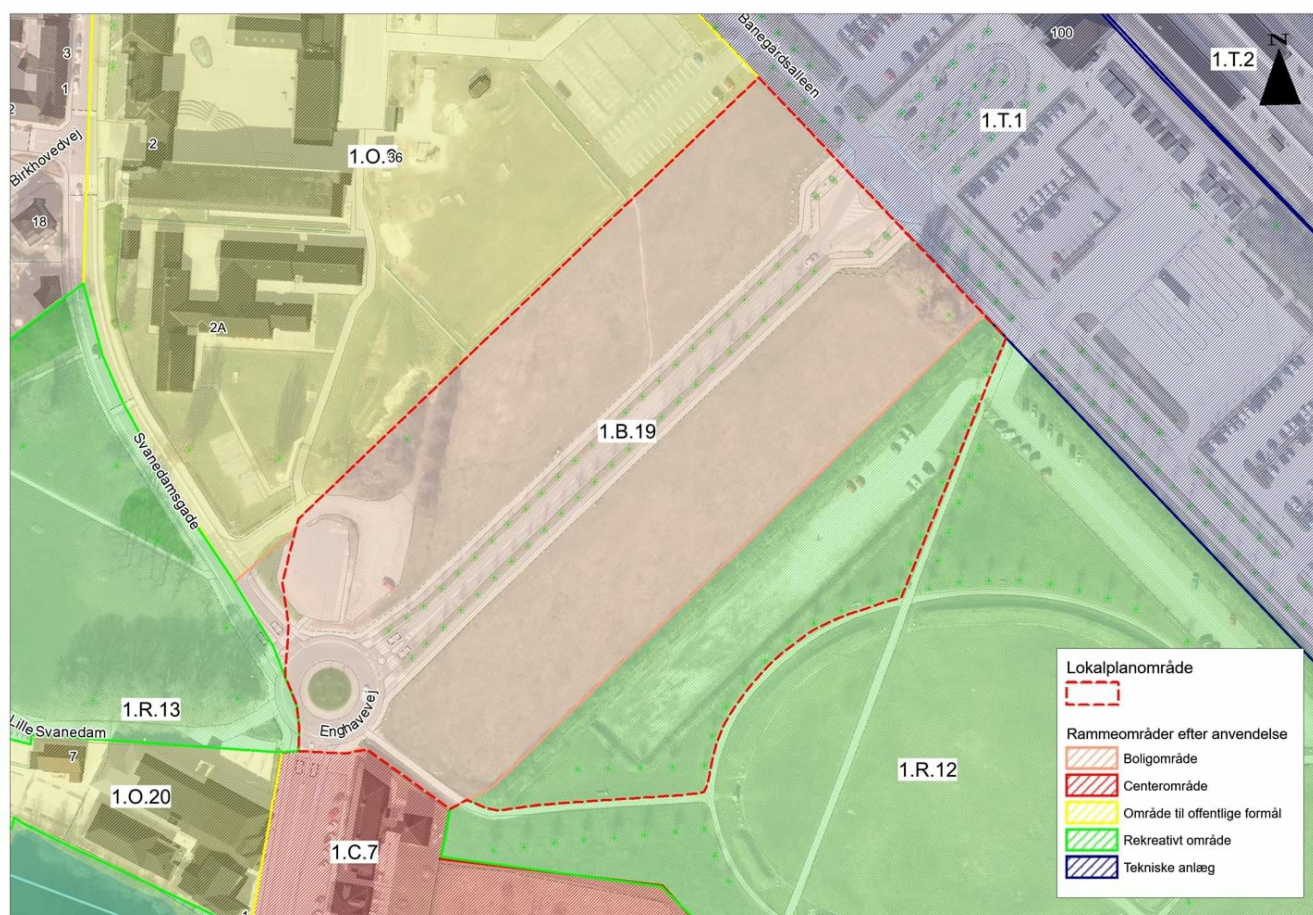
- Støj: Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastningen fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik ikke overstiger Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj. Se afsnittet støj længere nede.
- Parkering: Der skal etableres min. 1½ p-pl. pr. bolig for etageboligebebyggelse og tilsvarende for tæt-lav boliger. Af sidstnævnte skal 1 placeres ved boligen.
- Tage med glans: Tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- Friarealer: Ved nye bebyggelser skal der udlægges fri- og opholdsarealer af en passende størrelse afhængigt af bebyggelsernes anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed. Ved etablering af etageboliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til 110 m² pr. bolig. I nye boligområder med mere end 50 boliger skal der derudover bidrages til større sammenhængende natur- og parkområder i det pågældende bysamfund.
- Spildevand: Al ny bebyggelse skal separatkloakeres, og inden for de ældre byområder skal der som minimum være forberedt til separat tilslutning. Det skal sikres, at så meget regnvand som muligt nedsives direkte i jorden, hvor jordbundsforholdene tillader dette. De befæstede arealer skal begrænses, så der sker en naturlig nedsivning. Regnvand fra tag og befæstede arealer skal nedsives via faskiner, for at undgå belastning af kloaksystemet.
- Tilgængelighed: Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes

efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle".

- Solceller: Generelt gælder, at solceller og solfangere skal ligge plant med og følge tagfladens hældning. Anlæggene må ikke have reflekterende dele eller overflader, der kan medføre blændende reflekser i forhold til naboer og trafik.
- Klimatilpasning: Ved opførelse af nyt byggeri indenfor kystplanlægningslinjen skal fastsættelse af krav til sokkelkote ske, så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Ved terrænregulering indenfor risikoområdet for skybrud og stormflod og på arealer indenfor kystplanlægningslinjen skal det sikres, at overfladisk afstrømning ved ekstreme regnhændelser kan ske uhindret i retning mod nærmeste recipient og eller blå/grønne struktur. Alternativt skal ubebyggede arealer indrettes, så de kan opmagasinere overskydende regnvand, der ikke kan afledes via de ordinære afledningskanaler.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen dækker områder, der er omfattet af ramme 1.B.19 og 1.R.12 i Kommuneplan 2017. Ramme 1.B.19 udlægger områderne langs Banegårdsalléen til etageboligbebyggelse: Max. 9000 etagemeter i form af punkthuse i max. 3 etager og med en højde på max. 12,5 m. Ramme 1.R.12 udlægger området syd for ramme 1.B.19 til et større rekreativt område, byparken i Svanedammen. Det fremgår af rammen, at der kan opføres mindre bygninger i tilknytning til områdets drift og funktion f.eks. musikpavillon, naturskole eller lign., og at stiforbindelser skal opretholdes.



Figur: Rammeområder i Kommuneplan 2017 sammenholdt med lokalplanområdet.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområder for området. Lokalplanen strider både mod rammeområdernes afgrænsning ift. den tilladte anvendelse og ramme 1.B.19's bestemmelser om byggeri.

Der er derfor sideløbende med denne lokalplan fremlagt et forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til offentlig høring.

Tillægget ændrer ramme 1.B.19 og 1.R.12 mht. rammeområdernes afgrænsning således, at de stemmer overens med delområderne i lokalplanen. Det betyder bl.a., at boligrammen afgrænses på den østlige side af Banegårdsalléen. Derved inddrages en mindre del af byparken (1.R.12) til boligformål. Til gengæld inddrages hele den nordlige side af Banegårdsalléen, før omfattet af ramme 1.B.19, til rekreative formål. Der er altså tale om en ombytning af arealer inden for planområdet. Derved skabes et samlet og mere attraktivt boligområde samtidig med, at der skabes et attraktivt grønt forløb mellem Nyborg Station og Lille Svanedam ved Nyborgs voldgrav.

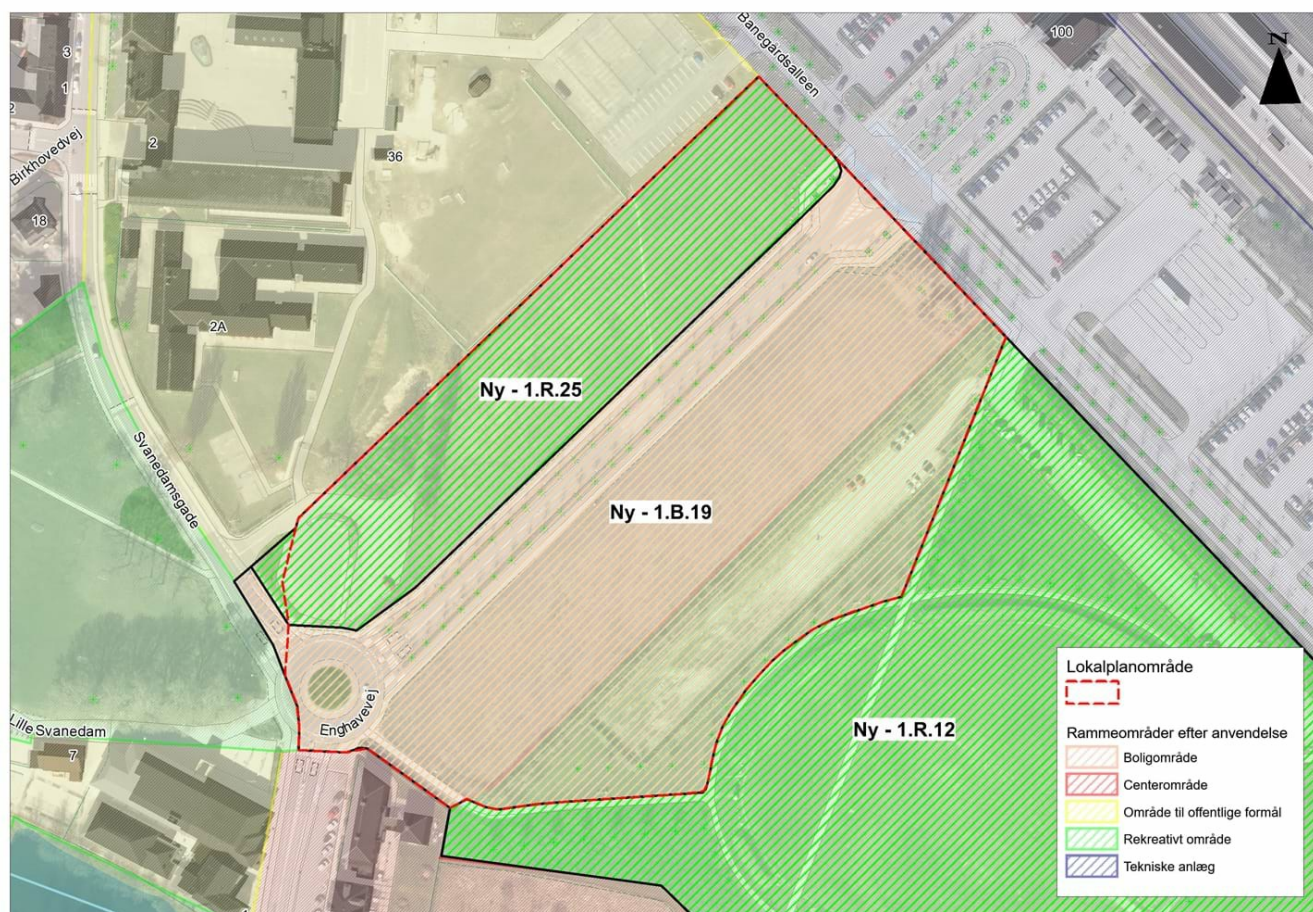
Med tillægget ændres også bestemmelserne i 1.B.19. Udbygningsrammen på 9.000 m² fastholdes, men der bliver mulighed for at bygge i op til 4 etager og 16 meters højde efter klimasikring, svarende til ca. +0,5 m i det nuværende terrænniveau (dvs. sikring op til kote +2,5m DVR90). Rammen fastsætter at bebyggelsen skal etableres som en brudt karrébebyggelse, der lægger sig nærmere op af den klassiske bystruktur i Nyborg. Etagemeterne skal koncentreres langs Banegårdsalléen og mod stationen sådan, at bebyggelsen trappes ned mod parkområdet mod øst. Derved skabes en bymæssig sammenhæng mellem station og by samtidig med at der skabes boliger med gode opholds- og friarealer mod parkområdet.

Da området er i risiko for oversvømmelse stilles krav om klimasikring op til kote +2,5m DVR90. Der stilles endvidere krav om, at der laves stiforbindelser igennem området, der forbinder parkområdet mod øst med Banegårdsalléen.

Med rammen gives mulighed for en blanding af etage- og tæt-lav boliger, og at der kan etableres serviceerhverv i stueetagen, dog max. 250 m².

Der stilles krav om, at boliger og opholdsarealer sikres mod støj fra vej- og jernbanetrafik, og at fri- og opholdsarealer endvidere skal indrettes passende ift. områdets bebyggelse.

For rammeområderne til rekreative formål gives der udelukkende mulighed for bebyggelse af mindre omfang, og kun bebyggelse der understøtter områdets anvendelse som park. Der fastsættes bestemmelser om stiføringer, bl.a. mellem Banegårdsalléen og Birkhovedskolen og fra stationen til bykernen i ramme 1.R.25. For ramme 1.R.25 fastsættes det endvidere, at en del af området skal indrettes til gavn for biodiversiteten og områdets funktion som en økologisk forinbdelse.



Figur: Ændrede rammeområder med kommuneplantillægget. 1.B.19 udvides ind i rammeområde 1.R.12. Et nyt rammeområde (1.R.25) til rekreative formål planlægges på den nordlige side af Banegårdsalléen, hvor 1.B.19 begrænses tilsvarende.

Gældende lokalplan og zonestatus

Området er omfattet af lokalplan nr. 100 for Svanedammen fra 1999. Planen udlægger områdernes langs Banegårdsalléen til boligbyggeri i form af punkthuse og den sydøstlige del af planområdet til park.

Lokalplan nr. 100 aflyses for så vidt angår nærværende plans område ved den endelige vedtagelse.

Området ligger i 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 kystområdet (§ 5a, stk. 4). Lokalplanområdet er placeret ca. 850 m fra kysten

ved Storebælt. Området er derfor omfattet af den kystnære del af byzonen.

Ved planlægning inden for den kystnære del af byzonen skal der redegøres for, hvordan ny bebyggelse vil påvirke kysten visuelt, og der skal gives en begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m i højden.

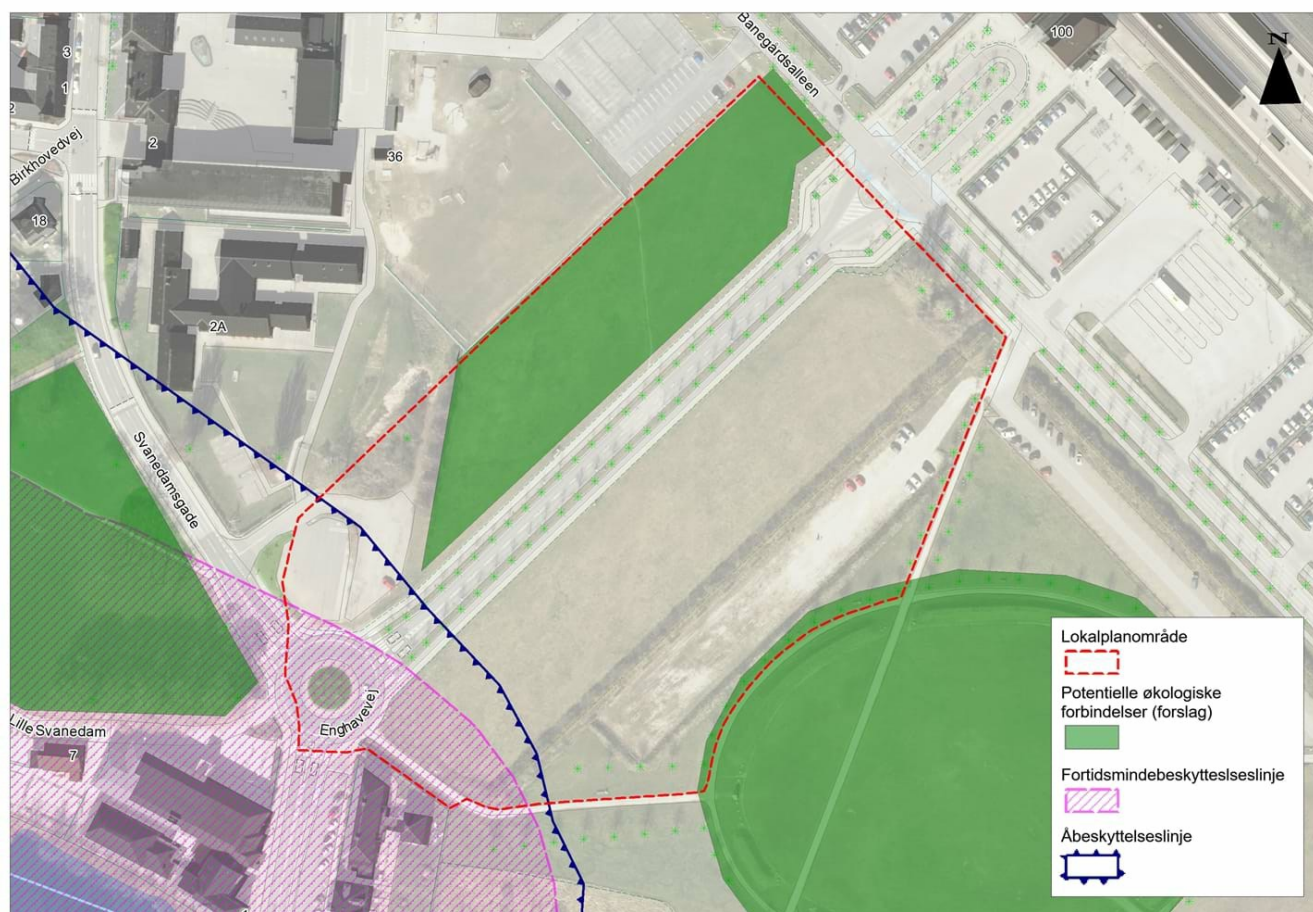
Nyborg Kommune finder, at den muliggjorte bygningshøjde på ca. 16 m er foreneligt med områdets karakter, og at bebyggelsen ikke vil påvirke kysten visuelt. Bebyggelsen vil ikke kunne ses fra Storebælt. Bebyggelse i 4 etager og ca. 16 m i et centralt beliggende, stationsnært byomdannelsesområde vurderes at være en fornuftig udnyttelse af arealer, der kan understøtte en levende bymidte, brug af offentlig transport og en visuel sammenbinding af byen. Afstanden til kysten og det faktum, at bebyggelsen ikke kan ses fra kysten betyder, at Nyborg Kommune ikke vurderer, at planerne er forenelige med planlovens bestemmelser vedr. planlægning i kystområdet.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Den nordvestlige del af lokalplanområdet, arealet nord for Banegårdsalléen er med forslag til kommuneplantillæg nr. 11.1 udlagt som potentiel økologiske forbindelse. Hvis forslaget vedtages betyder det, at området bør udnyttes på en sådan måde, at det ikke forringer mulighederne for at arealet kan udvikles som en økologisk forbindelse. I byzone kan det f.eks. være ved at udvikle det som grønne rekreative områder. Med denne plan udlægges området til parkareal, hvilket er i overensstemmelse med udpegningen i medfør af kommuneplantillæg nr. 11.1.

Den sydlige del af planområdet er omfattet af en beskyttelseslinje omkring et fredet fortidsminde (Nyborg voldanlæg) efter naturbeskyttelseslovens § 18 og en åbeskyttelseslinje omkring Nyborg voldgrav efter naturbeskyttelseslovens § 16. Beskyttelseslinjerne omfatter et areal planlagt til parkeringsplads og vejanlæg. Arealet benyttes i dag som grønt område, men er i lokalplan nr. 100 planlagt til etagebebyggelse.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at udnyttelsen af arealet til parkeringsplads indpasset i parkarealet med træer udgør en væsentlig mindre påvirkning af omgivelserne end etageboligbebyggelse. Ændringen ift. gældende planlægning vurderes altså at være positiv ift. de nævnte beskyttelseslinjer.



Figur: Beskyttelseslinjers overlap med planområdet og afgrænsningen af potentielle økologiske forbindelser i og ved planområdet. De potentielle økologiske forbindelser er pt. i forslag og afgrænsningen passer med udlæg til park ved lokalplanforslaget.

Vej og trafik

Veje

Banegårdsalléen består i dag af en østlig del og en vestlig del. Den vestlige del forbinder Nyborg Station med rundkørslen ved Svanedamsgade og Enghavevej, som giver adgang til det centrale Nyborg mod vest. Mod øst er der forbindelse til Fynske Motorvej og Storebæltsbroen.

Banegårdsalléens funktion er i dag udelukkende at betjene p-pladserne, forpladsen og busterminalen ved Nyborg Station samt Birkhovedskolen mod vest. Der er således bus i rute på Banegårdsalléen. På delstrækningen mellem stationen og rundkørslen er Banegårdsalléen to-sporet med cykelsti og fortov i begge sider. Der er skillerabat mellem kørebane og cykelstien med belysningsmaster og opstammede træer. Der er ingen vejtilslutninger eller overkørsler på strækningen i dag.

Lokalplanen muliggør tre vejadgange fra Banegårdsalléen til de nye boligbebyggelser med direkte adgang til

parkeringsarealer – den nordlige med adgang til ca. 48 p-pladser, den midterste med adgang til ca. 22 p-pladser og den sydlige med adgang til ca. 45 p-pladser samt yderligere 15 p-pladser tilknyttet skolen syd for området (via fremtidig signalregulering).

De interne veje i delområde 1 udlægges som private fællesveje.

Set fra et trafikafviklingsmæssigt synspunkt vurderes de nuværende løsninger som robuste – også med den fremtidige trafik til og fra boligerne (se afsnittet Trafik). Desuden forventes de fremtidige trafikale ombygninger af rundkørslen til signalreguleret kryds og F-krydset ved stationen til T-kryds at give et større kapacitetsoverskud end de nuværende løsninger, og dermed vurderes vejnettet i fremtiden at være robust til at håndtere yderligere trafikstigninger.

Stier

Lokalplanen stiller krav om offentligt tilgængelige stier igennem lokalplanområdet. Det være sig både igennem delområde 1, så der mellem etageboligbebyggelsen skabes forbindelse mellem Banegårdsalléen og byparken i Svanedammen og igennem delområde 3, så der skabes stiforbindelse mellem Nyborg st. og Lille Svanedam igennem det planlagte parkområde.

Trafik

Årsdøgntrafikken (ÅDT) på den vestlige delstrækning af Banegårdsalléen er i dag på ca. 2.100 køretøjer, og hverdagsdøgntrafikken (HVDT) er på ca. 2.300 køretøjer. Spidstimen udgør ca. 12 %. Trafikken vurderes i høj grad at bestå af trafik til og fra stationen og til skolen og er derfor primært koncentreret i morgen- og eftermiddagsperioden. Hastighedsbegrænsningen er 50 km/t på delstrækningen mellem krydsene, men begge kryds indgår i 30 km/t-hastighedszoner. Gennemsnitshastigheden er målt til ca. 43 km/t.

Det nye boligbyggeri langs Banegårdsalléen omfatter ca. 115 lejligheder. Jf. gældende turrater (fra turrateprojektet i 1994) genererer lejligheder i sammenhængende byområde/forstadsområde 2,0-2,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Det vurderes dog, at den vil være lidt højere i dette område, og desuden er der sket en generel trafikstigning siden 1994. Stationsnærheden vurderes her ikke at have særlig stor betydning. Turraten er derfor sat til 2,5-3,5 bilture pr. bolig pr. døgn, hvilket således giver en mere robust beregning. Dette vil svare til i størrelsesordenen 300-400 nye bilture pr. døgn (i begge retninger tilsammen). Alle de nye boliger vil som udgangspunkt have p-pladser med vejadgang fra Banegårdsalléen, og derfor vil trafikstigningen her være ca. 13-17 % på hverdage. Placeringen af vejadgangene kan imidlertid være afgørende for rutevalget, fx til og fra tilslutningsanlægget på Fynske Motorvej. Dvs. om man vælger at køre via Banegårdsalléen mod øst eller via Enghavevej.

Det vurderes, at biltrafikken til og fra de nye boliger i langt overvejende grad vil være orienteret i retning mod det centrale Nyborg mod sydvest (80 %). Dvs. primært via Enghavevej og sekundært Svanedamsgade. Dernæst vurderes Fynske Motorvej og forbindelsen til Odense at tiltrække trafik (20 %). Baseret på denne antagelse og fordelingen af p-pladser ved de forskellige vejadgange vurderes en trafikfordeling med 15% (60 ture) mod nord og 85% (340 ture) mod syd med et højt skøn på 400 bilture pr. døgn.

En trafikstigning på et uændret vejnet giver alt andet lige en forøget uheldsrisiko. Derudover medfører etableringen af tre vejtilslutninger mod Banegårdsalléen, at der indføres nye konfliktpunkter og dermed en yderligere forøget

uheldsrisiko. I princippet vil det være bedre at samle vejadgangene til så få som muligt, men trafikmængderne og hastighederne til og fra vejadgangene vil være så begrænsede, at denne forøgede risiko vurderes forholdsvis lille.

I forhold til den nuværende trafik på Banegårdsalléen synes den forventede trafikstigning som følge af boligbyggeriet lokalt at være procentvis, forholdsvis stor (13-17 %), men overordnet set må trafikstigningen betegnes som begrænset, da det nuværende trafikniveau på Banegårdsalléen er relativt lavt og i dag afvikles uden problemer. Derfor vurderes trafikafviklingen og trafiksikkerheden samlet set kun at blive påvirket i begrænset omfang.

Kollektiv transport

De nye boliger ligger med særdeles god adgang til lokale, regionale og nationale kollektive transport muligheder. Umiddelbart nord for planområdet ligger Nyborg st. med 2-3 afgang i timen mod hhv. Odense og København. Ved Nyborg st. ligger også Nyborg busstation med regionale og lokale ruter til hhv. Fyn og Nyborg.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger tæt på Nyborg st. og den nationale jernbaneforbindelse mellem Odense og København (afstanden er ca. 100 m). Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra Fynske Motorvej, der medfører en væsentlig støjpåvirkning pga. de store trafikmængder.

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

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en beregning af støjbelastningen af de planlagte boliger. Beregningen tager udgangspunkt i en trafiksituation i 2030 og beskriver både vejtrafikstøj og jernbanestøj.

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

Støj fra vejtrafik

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

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

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

Den udarbejdede støjberregning viser, at der vil være facadestøjniveauer over den vejledende grænseværdi ved bygningsfacade mod nordvest og nordøst. Der kan ved facade ud mod Banegårdsalléen og den Fynske Motorvej

beregnes en støjbelastning på op til L_{den} 65 dB. Det er primært trafikken på Banegårdsalléen og motorvejen, som påvirker projektområdets nordlige del. De øvrige veje i området vurderes ikke at bidrage i betydelende omfang til støjbelastningen i projektområdet.

Princippet om karrébebyggelse giver en god skærmning af facader og opholdsarealer i gårdrum og det vil for de fleste boliger være muligt at etablere en stillefacade med facadestøjniveauer under L_{den} 58 dB. Uden afskærmningsforanstaltninger vil støjgrænserne dog ikke kunne overholdes ved opholdsarealet i byggefelt A. Der kan med fordel etableres en afskærmende bebyggelse fra grundens nordøstlige hjørne i sydvestlig retning ved karré i byggefelt A.

På alle facader, hvor støjniveauet er over L_{den} 58 dB, kan det være nødvendigt at anvende vinduer og døre med særlige lydreduktionskrav for at overholde bygningsreglementets lydkrav indendørs med lukkede vinduer på L_{den} 33 dB. Dette kan også være tilfældet ved facadestøjniveauer under L_{den} 58 dB, hvis der er særligt store arealer med glas i facadeopbygningen.

Hvis der forekommer ensidigt støjbelastede lejligheder eller lejligheder som ikke har mulighed for at lufte ud til stillefacade skal disse lejligheder sikres en mulighed for at lufte ud mod vejen, uden at det indendørs støjniveau overstiger L_{den} 46 dB.

Lokalplanen opstiller bestemmelser, der sikrer, at der ikke kan opføres boliger eller primære opholdsarealer på de støjbelastede arealer uden at der integreres afværgeforanstaltninger, der sikrer at de beskrevne grænseværdier kan overholdes.

Støj fra jernbanetrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor. Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet ved de enkelte boliger. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og støjfølsomme arealanvendelser på 50 m, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Planområdet ligger mere end 50 m fra midten af nærmeste spor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	64	52	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra jernbanetrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og Bygningsreglement 2018.

Den udarbejdede støjregning viser, at de planlagte fremtidige etageboliger ikke er støjbelastede over de vejledende grænseværdier for jernbanestøj i forhold til årsmiddelværdi (L_{den}) for den forudsatte trafikmængde og hastighed i år 2030 og år 2020.

Beregningerne viser, at der ved lejligheder på 2. sal, kan beregnes et facadestøjniveau på op til L_{den} 62 dB og et maksimalniveau LA_{max} på op til 84 dB. Det kan derfor konkluderes, at boligerne kan opføres med den skitserede

placering uden yderligere afværgeforanstaltninger i forhold til jernbanestøj. Dvs. at de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra jernbanen er overholdt for de udendørs opholdsarealer samt ved bygningsfacader.

Støj fra virksomheder

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af planområdet. Nyborg Kommune vurderer på den baggrund, at nye boliger ikke kan blive belastet med støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

En del af planområdet ligger mindre end 500 m fra virksomheder, der er omfattet af definitionen for produktionsvirksomheder. Det drejer sig imidlertid om mindre autoværksteder og en tankstation, der ligger i en sådan afstand fra planområdet, at der ikke kan forventes nogen miljøpåvirkning af den planlagte anvendelse. Planlægningen kan derfor heller ikke forventes at medføre begrænsninger for de nævnte virksomheders drift eller udviklingsmuligheder, der ikke er begrænset af andre mere nærliggende forhold.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Planområdet ligger i øjeblikket inden for Birkhovedskolens skoledistrikt. Birkhovedskolens skoledistrikt har de seneste 10 år haft et stabilt antal børn i skolealderen med 671 i 2010 og 689 i 2020. Frem mod 2032 forventes en mindre stigning til 714 indberegnede boligprojektet, som denne lokalplan muliggør.

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 separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. 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. Grundet de lave terrænkoter i området er grundvandsstanden i perioder høj. Etablering af lokal regnvandsbortledning via faskiner eller lignende vil være vanskelig grundet grundvandsniveauet.

Spildevandsplanen tillader en maksimal afløbskoefficient på 0,8 i planområdet.

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 plan understøtter ambitionen om at understøtte en bæredygtig byudvikling ved at muliggøre en større boligudbygning centralt i Nyborg by og med særdeles god adgang til regional og national kollektiv transportinfrastruktur. De 110-120 boliger vil ligge med få minutters gang til Nyborg Station og Nyborgs historiske bykerne samt både private og offentlige servicefunktioner.

Der muliggøres en boligområde af blandet karakter, der kan tale til flere målgrupper. Der kan skabes et blandet byområde, hvor der både bor unge, familier og ældre.

Med planen sikres det desuden, at området indrettes med fokus på tilpasning til konsekvenserne af fremtidige klimaændringer.

I parkudlægget er der fokus på at sikre gode rammer for dyre- og plantelivet midt i byen. Indretningen af parken skal med andre ord basere sig på eksisterende plantesammensætning og ikke udlægge områder med et højt plejeniveau.

Påvirkning af nabokommuner

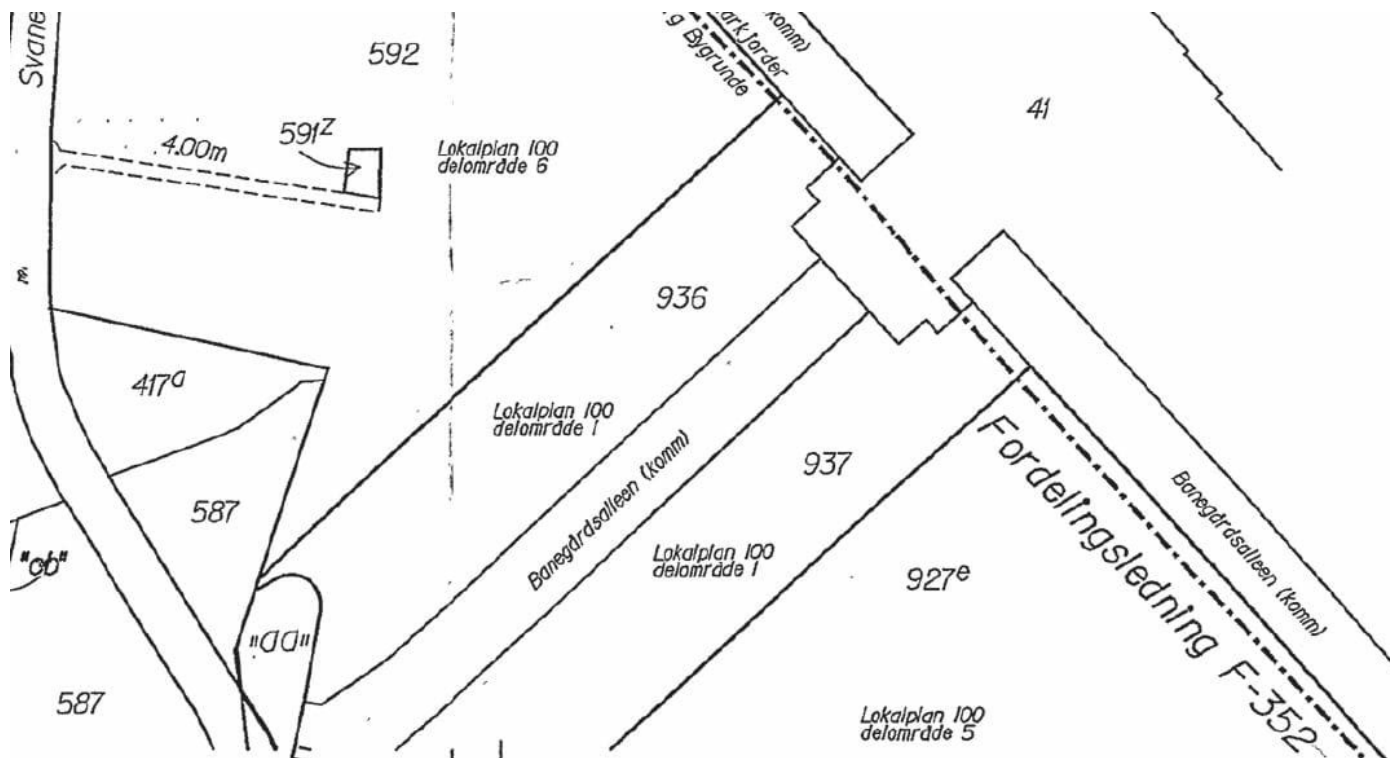
Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 115 boliger centralt i Nyborg by tæt på Nyborg Station. Lokalplanen vurderes først og fremmest at have en lokal indvirkning. Planen forventes ikke at påvirke nabokommunerne væsentligt.

Servitutter

Langs den del af Banegårdsalléen, der forløber parallelt med jernbanen fra Birkhovedskolen til Storebæltsvej, ligger en naturgasfordelingsledning. Ledningstraceet er tinglyst på bl.a. matr. nr. 936 og 937 af Nyborg bygrunde, der er en del

af planområdet. Placeringen af ledningstraceet kan ses på nedenstående uddrag af det tinglyste rids.

I servitutten fastsættes det bl.a., at inden for et 10 m bredt bælte, 5 m til hver side af ledningens midte, gælder, at arealet ikke må bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Påtaleberettiget er ledningsejeren, oprindeligt Naturgas Fyn I/S nu Nature Energy.



Figur: Udsnit af tinglyst rids, der viser placeringen af naturgasfordellingsledningen langs Banegårdsalléen. Som det fremgår ligger den i den nordøstlige del af planområdet (matr. nr. 937 og 936 af Nyborg bygrunde). Se hele ridset i Tingbogen.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ca. 450 m fra Nyborg Fjord og 850 m fra Storebælt. Området ligger under 100 m fra Nyborg Voldgrav. Terrænet i planområdet varierer i kote på tværs af området fra +1,75 m til +2,25 m DVR90 med undtagelse af en vold mellem arealerne langs Banegårdsalléen og Cirkuspladsen. Området er en del af Svanedammen, som tidligere har været et vådområde, og områder er derfor også særdeles udsat for oversvømmelser.

Lokalplanområdet er omfattet af den i kommuneplanen udpegede kystplanlægningslinje, hvor inden for der ved nybyggeri skal fastsættes krav til afværgeforanstaltning så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Området ligger i fokusområdet Nyborg Centrum. Området er desuden omfattet af statens udpegnings af risikoområder for oversvømmelse efter oversvømmelsesdirektivet.

Et boligprojekt må antages, at have en levetid på 100 år. Sikringsniveauet skal derfor som udgangspunkt tilpasses hertil.

Lokalplanområdet er under risiko for oversvømmelse nordfra og fra voldgraven ved højvandshændelser fra ca. kote +1,9 m DVR90 og op. Om havvandet finder vej til lokalplanområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området.

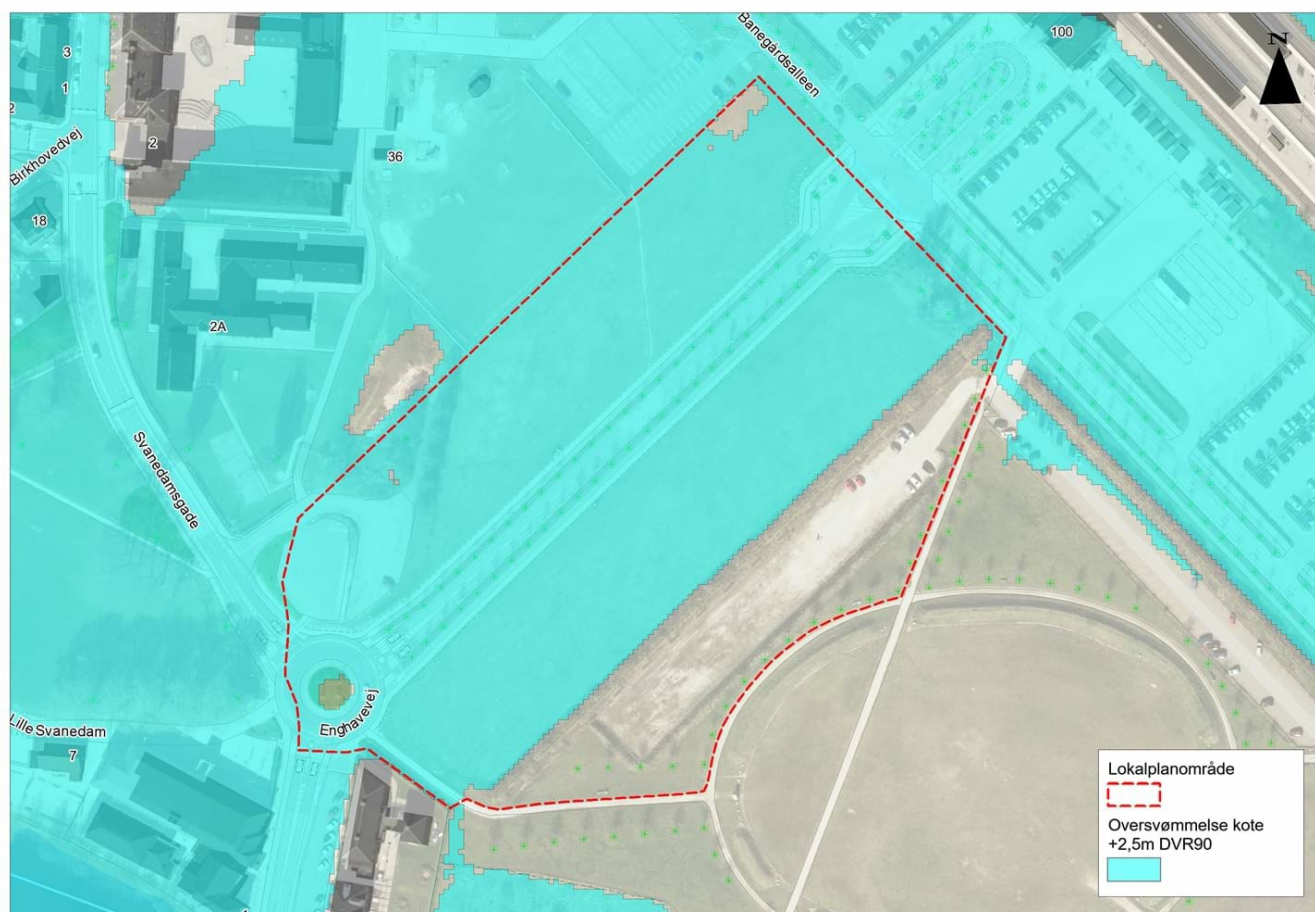
Området har også flere lavninger, der hvor der vil samle sig vand ifm. større regnmængder.



Figur: Områder, hvor der samles vand i tilfælde af kraftige regnskyld (bluespots). Her vist som områder, hvor der står 10 cm vand efter et 150mm regnskyld. En stor del af den sydlige del af planområdet vil være ramt af oversvømmelse i sådan et tilfælde.

I forbindelse med udpegningen har Nyborg som risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet har Kystdirektoratet arbejdet ud fra nogle statistiske hændelser. Der arbejdes bl.a. med en 100 års hændelse om ca. 100 år med et vandstands niveau på +2,28 m DVR90 samt en ekstremhændelse om ca. 100 år på +2,50 m DVR90. Stormfloden i 2006 nævnes som eksempel på en ekstrem hændelse.

Hvilket område, der kan risikere at blive påvirket ved en sådan hændelser kan ses på nedenstående kort, der viser vandets potentielle udbredelse ved en højvandshændelse svarende til en ekstrem hændelse om ca. 100 år (+2,50 m DVR90).



Figur: Oversvømmede arealer i tilfælde af en ekstremhændelse om ca. 100 år svarende til vandstandstigning på +2,50 m DVR90. Størstedelen af planområdet vil blive oversvømmet ved sådan en hændelse. Derfor er afværgeforanstaltninger nødvendige.

Det er en central opgave ved planlægning for nye boliger, at disse sikres mod fremtidige oversvømmelse. Lokalplanen fastsætter derfor en sikring af nybyggeriet svarende til en ekstrem hændelse om 100 år: + 2,5 m DVR90. I forbindelse med ansøgning til byggetilladelse skal bygherre godtgøre, hvordan nybyggeriet sikres mod oversvømmelse til denne kote.

Sikringen kan f.eks. udgøres af en forhøjet sokkel således at gulvkoten overstiger +2,5 DVR90 eller en generel hævnings af terrænet.

Overfladevand fra området vil generelt nedsive lokalt på ubefæstede arealer. Grundet de lave terrænkoter er grundvandsstanden i perioder høj. I fremtiden vil overfladevand fra befæstede arealer skulle afledes via separat regnvandskloak til forsyningens afvandingssystem. Etablering af lokal regnvandsbortledning via faskiner eller lignende vil være vanskelig grundet grundvandsniveauet.

Lokalplanen sikrer også, at der kan etableres anlæg, så overfladevandet kan håndteres inden for lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ca. 850 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.