



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 10

Detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10

Forslag til offentlig høring i perioden 4. februar til 31. marts 2020



# Detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10

## Baggrund og formål

Med moderniseringen af planloven i 2017 blev der givet nye muligheder for planlægning for butikksformål. Med planlovsændringen blev der bl.a. givet mulighed for større butikker og mulighed for udlæg af såkaldte aflastningsområder, butiksområder til store butikskoncepter uden for de historiske bymidter.

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2017 fastlagde Nyborg byråd, at der skulle udarbejdes en "ny detailhandelsanalyse for kommunen, der skal danne rammen for beslutninger om den fremtidige detailhandelsstruktur i Nyborg by. I den forbindelse skal konsekvenserne af et evt. nyt aflastningscenter ved "Lynfrost" undersøges. Når der er truffet en politisk beslutning om den fremtidige detailhandelsstruktur i Nyborg, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg."

Nyborg byråd har nu truffet beslutning om, at revidere kommuneplanens opslag vedr. detailhandel, herunder ved at revidere arealudlæggene til butikksformål og hæve min. butiksstørrelserne i udvalgte butiksområder, samt ved at ændre kommunens detailhandelsstruktur ved at udlægge et aflastningsområde på Storebæltsvej 10 i Nyborg (den tidligere Lynfrost-grund).

Formålet med dette kommuneplantillæg er således dels af modernisere kommuneplanens detailhandelsbestemmelser for at udnytte de nye muligheder i planloven, dels at udlægge et aflastningsområde til store butikker på Storebæltsvej 10.

## Foroffentlighed

Fra 26. september til 21. november 2017 blev der afholdt såkaldt "foroffentlighed" efter planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23 c, hvor Nyborg Kommune indkaldte ideer, forslag og bemærkninger til det forestående arbejde med et detailhandellstillæg.

I foroffentlighedsfasen modtog Nyborg Kommune i alt 3 forslag og bemærkninger. De blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget 22. januar 2018, hvor én bemærkning oversendtes til almindelig sagsbehandling og de resterende blev medtaget i det videre arbejde. Disse to bemærkninger omhandlede hhv. et ønske om at inkludere ejendommen Storebæltsvej 7 i et eventuelt aflastningsområde ved Storebæltsvej, hhv. bekymring om forurening af Storebæltsvej 10, den tidligere Lynfrost-grund og forslag om at øge attraktiviteten af den historiske bykerne ved at fredeliggøre dele af den for biltrafik.

# Kommuneplantillæggets indhold

Dette tillæg reviderer Kommuneplan 2017's opslag om detailhandel i Nyborg Kommune. Ved vedtagelsen af dette tillæg ændres således både kommuneplanens generelle opslag om detailhandel, de enkelte opslag for Nyborg, Ullerslev og Ørbæk samt en række rammeområder. Slutteligt udlægger tillægget et nyt rammeområde for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg, hvorved den hidtil gældende ramme for området aflyses.

Der redegøres for de konkrete ændringer nedenfor. De nye opslag med mål, retningslinjer og redegørelser samt de nye rammeområder følger længere nede.

## Revision af detailhandelsopslag i Kommuneplan 2017

Dette kommuneplantillæg indbefatter følgende ændringer i kommuneplanens opslag vedr. detailhandel:

- I opslaget Detailhandel opdateres mål, retningslinjer og redegørelse. Ændringerne relaterer sig til den ændrede detailhandelsstruktur i kommunen, hvor Nyborgs bymidte, bykernen, suppleres af to aflastningsområder i form af Storebæltsvej 10 og "Nyborg Jern", hvor førstnævnte er et nyudlæg og sidstnævnte en videreførelse af handelsområdet ved "Nyborg Jern", der tidligere var en del af Nyborgs afgrænsede bymidte. Den nye struktur følger af ændringer i kommuneplanens mål for detailhandlen og nye retningslinjer for aflastningsområdet ved Storebæltsvej. Der sker en mindre udvidelse af Nyborgs bymidteafgrænsning, så der i fremtiden kan etableres butikker i bebyggelsen hele vejen rundt om Torvet. Endvidere opdateres retningslinjerne for maksimale butiksstørrelser i nogle tilfælde, så de tilsvarende planlovens bestemmelser, f.eks. for dagligvarebutikker til lokalområdernes daglige forsyning. Slutteligt afgrænses de eksisterende butikker til lokalområdernes daglige forsyning i detailhandelsstrukturen, samt et enkelt område til butikker til særlig pladskrævende varegrupper ved Vestergade i Nyborg, så strukturen bringes i overensstemmelse med virkeligheden.
- I opslaget Detailhandel i Nyborg opdateres mål, retningslinjer og redegørelse. Ændringerne relaterer sig til den ændrede detailhandelsstruktur i byen, hvor Nyborgs bymidte, bykernen, suppleres af to aflastningsområder i form af Storebæltsvej 10 og Nyborg Jern, hvor førstnævnte er et nyudlæg og sidstnævnte en videreførelse af handelsområdet ved Nyborg Jern, der tidligere var en del af Nyborgs afgrænsede bymidte. Der sker en mindre udvidelse af Nyborgs bymidteafgrænsning, så der i fremtiden kan etableres butikker hele vejen rundt om Torvet. Den nye struktur følger af ændringer i kommuneplanens mål for detailhandelen i Nyborg og nye retningslinjer for aflastningsområdet ved Storebæltsvej samt en opdatering af retningslinjerne for detailhandelsstrukturen i Nyborg by generelt. Slutteligt afgrænses et eksisterende område til butikker til særlig pladskrævende varegrupper ved Vestergade i Nyborg, så strukturen bringes i overensstemmelse med virkeligheden.
- I opslaget Detailhandel i Ullerslev opdateres mål, retningslinjer og redegørelse. Ændringerne relaterer sig til den nuværende situation i Ullerslevs handel, hvor der kun er dagligvarebutikker tilstede i bymidten. På baggrund af Detailhandelsanalyse 2017 nedskrives arealrammen for butikker i Ullerslev, dog således, at der fortsat er udvidelsesmuligheder inden for såvel dagligvare- og udvalgsvarebranchen i Ullerslevs bymidte. Minimumsbutiksstørrelsen for dagligvarebutikker i bymidten hæves til 3.500 m<sup>2</sup> for at sikre udvidelsesmuligheder til gavn for den lokale dagligvareforsyning.

- I opslaget Detailhandel i Ørbæk opdateres mål, retningslinjer og redegørelse. Ændringerne relaterer sig til den nuværende situation i Ørbæks handel, hvor der kun er begrænset udvalgsvarehandel tilstede i byen, men hvor dagligvarebutikkerne i byen klarer sig godt. På baggrund af Detailhandelsanalyse 2017 nedskrives arealrammen for butikker i Ørbæk, dog således, at der fortsat er udvidelsesmuligheder inden for udvalgsvarebranchen i Ørbæks bymidte. Minimumsbutiksstørrelsen for dagligvarebutikker i bymidten hæves til 3.500 m<sup>2</sup> for at sikre udvidelsesmuligheder til gavn for den lokale dagligvareforsyning.

### **Revision af rammeområder**

Dette kommuneplantillæg indbefatter følgende ændringer i kommuneplanens rammeområder (se også nye og aflyste rammer længere nede):

- Rammeområde 1.E.7 aflyses og erstattes af rammeområde 1.C.10. 1.C.10 fastsætter rammebestemmelser for et aflastningsområde til butikker på Storebæltvej 10, herunder det maksimale bruttoetageareal til detailhandel samt minimumsbutiksstørrelser for de enkelte butikker. Der indsættes desuden bestemmelser om afværgeforanstaltninger for oversvømmelse i form af en minimumgulvkote for nybyggeri på +2,41 m ift. DVR90.
- Rammeområde 1.C.1 for Nyborg Jern ændres, så anvendelsen i fremtiden er aflastningsområde. Dette medfører ingen praktiske ændringer for mulighederne i området, da det blot er en teknisk omklassificering, så de faktiske forhold stemmer overens med planlovens detailhandelbestemmelser. Samtidig nedskrives arealrammen i området med 1.100 m<sup>2</sup> inden for kategorien dagligvarebutikker. På baggrund af manglende fysisk rummelighed planlægges denne arealramme udnyttet andetsteds. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker hæves til 3.900 m<sup>2</sup> i tråd med planlovens maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder.
- Rammeområde 1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade ændres således at det specificeres, at den eksisterende dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning kan udvides til maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Rammeområde 1.C.2 - Nyborg, bykerne - gågadecentrum ændres så den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker hæves til 1.500 m<sup>2</sup> fra 1.000 m<sup>2</sup>. Endvidere fastsættes det, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.
- Rammeområde 1.C.3 - Nyborg, bykernen - Kvickly, Netto m.m. ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.
- Rammeområde 1.C.4 - Nyborg, Slotsgade m.m. ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.
- Rammeområde 1.C.5 - Nyborg, Torvet, rådhus, m.m. ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte. Rammen udvides geografisk, så den omfatter bebyggelsen langs den nordlige kant af Torvet. Dermed udvides bymidten så den omfatter al bebyggelsen omkring Torvet, hvor der i fremtiden vil kunne etableres butik eller andre bymidteerhverv. Bebyggelsen er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 1.B.20.
- Rammeområde 1.C.6 - Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m. ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.
- Rammeområde 1.C.7 - Nyborg, Enghavevej ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.

- Rammeområde 1.C.8 - Nyborg, Svanedammen ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte.
- Rammeområde 2.C.1 - Ullerslev, centerområde ændres, så rammen afspejler de ændrede retningslinjer for centerområdet i Ullerslev med en ændret arealramme og en højere maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker.
- Rammeområde 3.C.1 - Ørbæk Hovedgaden ændres, så rammen afspejler de ændrede retningslinjer for centerområdet i Ørbæk med en ændret arealramme og en højere maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker.
- Rammeområde 1.B.20 - Nyborg, Blegdamsgade, Slotsgade og Kgs.Bastionsvej reduceres i udstrækning tilsvarende udvidelsen af 1.C.5.

### **Reviderede detailhandelsopslag i Kommuneplan 2017**

I det følgende præsenteres de reviderede mål, retningslinjer og tilhørende redegørelse for Kommuneplan 2017's detailhandelsopslag: Kommuneplanens generelle opslag om detailhandel og de enkelte opslag for Nyborg, Ullerslev og Ørbæk. Tekst i klammer ([..]) er forklarende tekst.

#### **Detailhandel i Nyborg Kommune**

Detailhandel vedrører butikkerne, som en vigtig del af den private service i Nyborg Kommune. Kommuneplanen fastlægger nogle af rammevilkårene for detailhandelens udvikling, herunder placering og maksimal størrelse for de enkelte butikker. Butikker skal som hovedregel placeres i de afgrænsede bymidter i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev samt aflastningsområderne i Nyborg.

Detailhandelstemaet er uddybet yderligere i kommuneplanens opslag om de enkelte byer Nyborg, Ullerslev og Ørbæk.

#### **Mål**

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 kommunecenter, hvor et stort og varieret udbud af butikker, service- og kulturtilbud skal fastholdes og styrkes til gavn for kommunens borgere, pendlere og turister. Udviklingen i detailhandelen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg- Danmarks Riges Hjerter" og kulturarvsmasterplanen.

Butiksområdet ved Storebæltssvej 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 butikks- 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 udvalgsvarebutikker 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.

[Der tilføjes et nyt mål til det overordnede detailhandelstema, der afspejler byrådets ønske om at skabe plads til større butikskoncepter i de udlagte aflastningsområder i Nyborg by].

### Retningslinjer

1. Detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune fastlægges efter principperne i bymønstret, dvs. med Nyborg som hovedcentret og med lokalcentre i Ørbæk og Ullerslev.
2. Nyborgs bymidte afgrænses med udgangspunkt i den historiske bymidtes handels- og servicefunktioner. Bymidstens vækstretning er mod øst så der sikres en sammenhæng med udviklingsområderne ved Nyborg Station, Svanedammen, de nye områder på færgeljerne og byomdannelseområderne ved Storebæltsvej.
3. I Nyborg udlægges som supplement til den historiske bykerne aflastningsområder ved to af de primære indfaldsveje til byen, Vestergade og Storebæltsvej, hvor der er god adgang for alle trafikanttyper.
4. I Ørbæk er bymidteafgrænsningen fastlagt til områderne langs Hovedgaden og byens dagligvarebutikker.
5. I Ullerslev fastlægges bymidteafgrænsningerne svarende til det eksisterende centerområde omkring Ullerslev Centret.
6. Uden for de afgrænsede bymidter og aflastningsområder må der etableres butikker til områdernes lokale forsyning med et max. bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Der skal dog være min. 500 m mellem de enkelte butikker og områder udlagt til centerformål.
7. Der kan kun planlægges for nye butiksarealudlæg til dagligvarebutikker uden for de afgrænsede bymidter og aflastningsområder på baggrund af detailhandelsredegørelser, der dokumenterer et behov herfor.
8. Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper kan placeres i de udlagte centerområder, og vil ofte, på baggrund af den nødvendige planlægning, kunne placeres i erhvervsområder ved primære trafikåre. Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende. Ofte vil køkkenbutikker også betragtes som butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
9. Rummeligheder til butiksformål udlægges som vist i nedenstående skema.

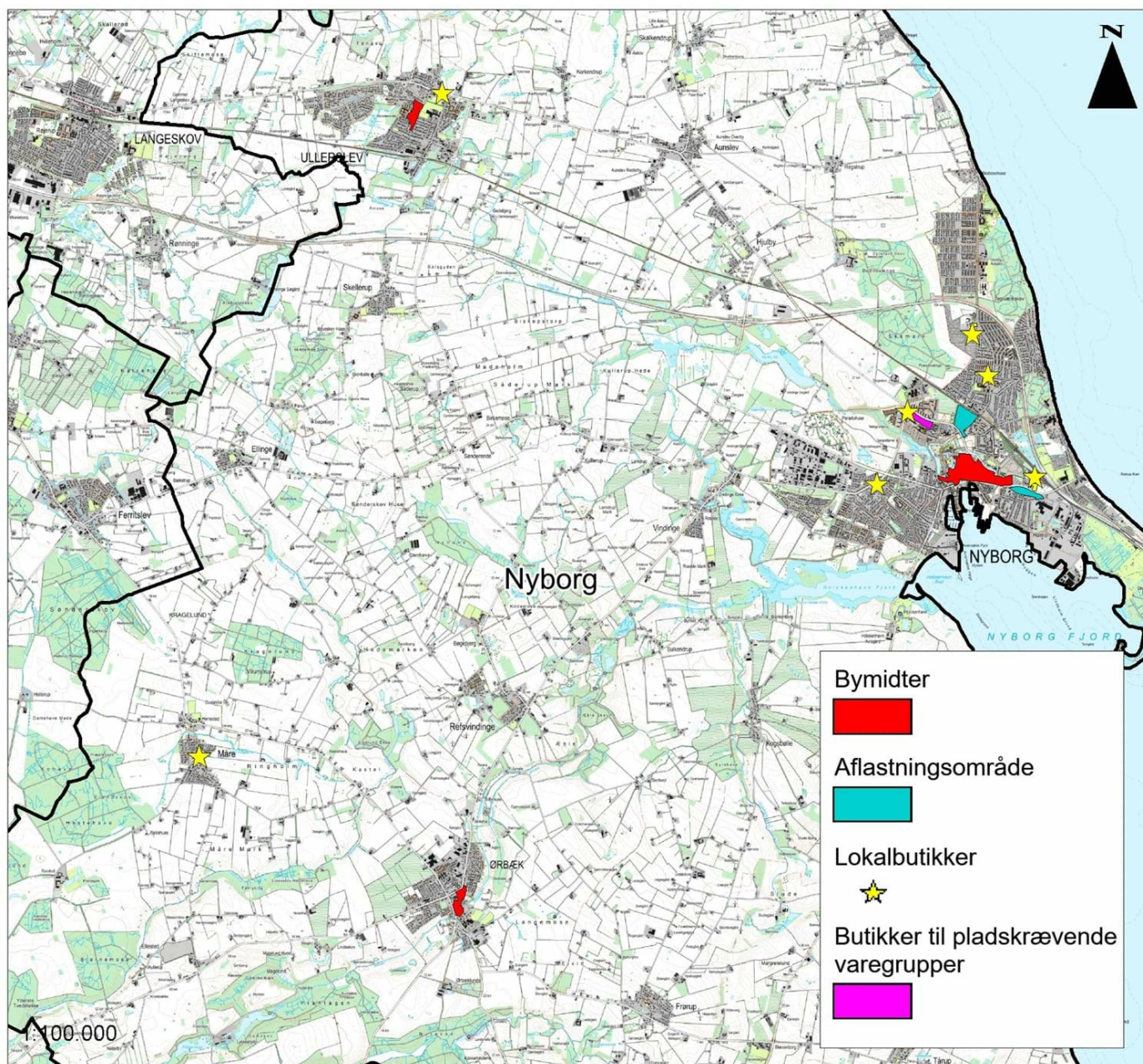
Område	Samlet arealramme	Ramme til dagligvarebutikker	Ramme til udvalgsvarerbutikker	Ramme til SPV*
Nyborg bykerne	39.900 m <sup>2</sup>	-	-	-
Nyborg Jern	10.850 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>	
Storebæltsvej 10	15.000 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	
Ullerslev bymidte	3.800 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	
Ørbæk bymidte	5.600 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	
Kommunen i øvrigt	-	-	-	-
I alt	75.300 m <sup>2</sup>	-	-	-

Tabel: Arealudlæg til detailhandel i Nyborg Kommune fordelt på områder i detailhandelstrukturen og hovedbrancher.

\* Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

[Retningslinjerne ændres som følge af ønsket om en ny detailhandelsstruktur med to aflastningsområder i Nyborg by. Der udlægges nye arealer til detailhandel på det nyudlagte aflastningsområde Storebæltsvej 10. Samtidig nedskrives arealrammerne for "Nyborg Jern" og bymidterne i Ullerslev og Ørbæk, dog således at der fortsat er udviklingsmuligheder i alle tre områder. Der tilføjes en retningslinje vedr. planlægning for butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.]

Kort



[Butiksområdet "Nyborg Jern" udgår af bymidten i Nyborg og omklassificeres til et aflastningsområde. Området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Storebæltsvej udlægges som aflastningsområde. Bymidteafrænsningen i Nyborg udvides geografisk med bebyggelsen langs den nordlige kant af Torvet for at muliggøre butikker og andre bymidteerhverv på det omdannede torv. Slutteligt afgrænses eksisterende butikker til lokalområdernes daglige forsyning i centerstrukturen, så strukturen bringes i overensstemmelse med virkeligheden. Derudover ændres de enkelte afgrænsninger ikke. Se også kortbilaget for højopløsningskort af nyudlæggene.]

### Redegørelse

Nyborg by har med sin centrale beliggenhed i forhold til motorvej og jernbane alle forudsætninger for at imødekomme efterspørgslen på dagligvarer og udvalgsvarer i det østfynske område. Det er derfor vigtigt, at de planlægningsmæssige forudsætninger er til stede, så Nyborg Kommune kan udvikle detailhandelen på en bæredygtig måde og styrke bosætningspolitikken og byens samlede attraktion.

I kommunens lokalcentre Ullerslev og Ørbæk skal detailhandlen være med til at understøtte fastholdelsen og udviklingen af byerne som attraktive lokalcentre med gode bosætningsmuligheder, herunder en god lokal dagligvareforsyning.

Detailhandlen i Nyborg Kommune har klaret sig godt siden finanskrisen i 2008, når vi tager i betragtning, at udviklingen er sket i et faldende marked med hård konkurrence fra Odense og andre indkøbsbyer. Udviklingen i detailhandlens styrkeposition kan udtrykkes med handelsbalancen, som er butikkernes omsætning divideret med borgernes forbrug. Detailhandelsanalyse 2017 (se link i linkboksen) viser, at handelsbalancen i Nyborg Kommune er forbedret fra 85 % i 2006 til 88 % i 2016. Detailhandlen i Nyborg Kommune har således vundet markedsandele fra de omkringliggende konkurrenter i perioden omend i begrænset omfang.

Internt i Nyborg Kommune er der sket betydelige forandringer. Nyborg by har forstærket sin position som handelsby i det lokale opland. Nyborg bys handelsbalance er forbedret fra 107 i 2006 til 118 i 2016. Handelsbalancen for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer er forbedret markant, og handelsbalancen for beklædning er stort set uændret.

Samtidig med, at Nyborg har forstærket sin position som indkøbsby i det lokale opland, så har Ullerslev og Ørbæk mistet terræn. En stor del af borgernes indkøb sker uden for lokalområdet. Både Ullerslev og Ørbæk har stort set mistet alle deres udvalgsvarerbutikker. Dagligvarehandlen er også gået tilbage. Omkring 40 % af dagligvarehandlen sker i dag i andre byer, men der er fortsat en godt dækkende dagligforsyning i begge byer.

Nyborg Kommune har generelt et fintmasket net af dagligvarebutikker. Der er mindst én stor dagligvarebutik i hver bydel i Nyborg. Der er to store dagligvarebutikker i Ullerslev og to store dagligvarebutikker i Ørbæk. Ca. 40 % af borgerne i Nyborg Kommune bor nærmere end 500 m i luftlinje fra en stor dagligvarebutik, og ca. 60% af borgerne i Nyborg Kommune bor nærmere end 1 km fra en stor dagligvarebutik.

Rådgivningsvirksomheden COWI har for Nyborg Kommune beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m<sup>2</sup> til udvalgsvarerbutikker og 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumsscenarioet, hvor bl.a. strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter. I et minimumsscenario, der kan siges at repræsentere den modsatte udvikling, vil der i 2031 være behov for færre etagemeter til detailhandel, end der er i 2019. Beregningerne kan ses i notatet Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune i linkboksen til højre. [Notatet er desuden vedlagt som bilag til kommuneplantillæg nr. 10.]

Nyborg Kommune vurderer, at maksimumsscenarioet 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.

Med udlægget af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg ønsker byrådet at sikre en fortsat stærk handel i Nyborg by og kommune. Med et supplement til den historiske bykerne, hvor der ikke er plads til store butikskoncepter, kan et aflastningsområde være med til at øge den samlede attraktivitet af Nyborg som handelssted



og dermed fastholde en større andel af kommunens indbyggeres forbrug inden for kommunegrænsen. Et aflastningsområde vil endvidere bidrage til mere konkurrence i detailhandlen i Nyborg by og en mere effektiv butiksstruktur.

Udlægget af et nyt aflastningsområde i Nyborg by vil også have konsekvenser for den eksisterende handel i Nyborg by, kommune samt for handelsområder i nabokommuner. Dette er beskrevet nærmere i det reviderede opslag om Detailhandel i Nyborg samt i notatet Nyt aflastningsområde ved Storebæltvej 10 i Nyborg, der kan tilgås via linkboksen til højre. [Notatet er desuden vedlagt som bilag til kommuneplantillæg nr. 10.]

Detailhandelstemaet er uddybet yderligere i kommuneplanens opslag om de enkelte byer Nyborg, Ullerslev og Ørbæk.

Status på detailhandlen i Nyborg Kommune i 2016/2019 fremgår af nedenstående tabeller.

*Tabel: Status på antal butikker i kommunen samt det samlede etageareal til butikker fordelt på centerområderne i kommunen.*

	<i>Antal butikker</i>	<i>Dagligvarer</i>	<i>Udvalgsvarer</i>	<i>SPV*</i>	<i>Total</i>
Nyborg bymidte - bykernen	55	6.700 m <sup>2</sup>	11.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18.200 m <sup>2</sup>
Nyborg bymidte - Nyborg Jern	13	4.700 m <sup>2</sup>	5.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10.400 m <sup>2</sup>
Nyborg - "Lynfrossten"	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ullerslev bymidte	2	1.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Ørbæk bymidte	7	3.600 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.750 m <sup>2</sup>
Kommunen i øvrigt	27	8.000 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	9.200 m <sup>2</sup>	20.100 m <sup>2</sup>
Kommunen i alt	109	24.600 m <sup>2</sup>	17.300 m <sup>2</sup>	9.200 m <sup>2</sup>	51.100 m <sup>2</sup>

\* Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

*Tabel: Omsætning i detailhandlen i Nyborg Kommune 2006 og 2016.*

<i>Opland</i>	<i>Dagligvarer</i>	<i>Beklædning</i>	<i>Øv. udvalgs.</i>	<i>Total</i>	<i>Andel i 2016</i>	<i>Total i 2006</i>	<i>Udv. 06-16</i>
Nyborg	589 mio. kr.	94 mio. kr.	301 mio. kr.	984 mio. kr.	84%	964 mio. kr.	+2%
Ørbæk	*	-	*	116 mio. kr.	10%	173 mio. kr.	-33%
Ullerslev	*	-	*	75 mio. kr.	6%	103 mio. kr.	-27%
I alt	769 mio. kr.	94 mio. kr.	312 mio. kr.	1.175 mio. kr.	100%	1.240 mio. kr.	-5%

\*Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er tre eller færre sammenlignelige butikker i kategorien.

Beløbene er inkl. moms. Omsætningen (salg til private) for byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætning for øvrige udvalgsvarer. Omsætning fra bilforhandlere er ikke inkluderet. Byerne dækker også oplande omkring byerne. Omsætningen i varehuse som Føtex og Kvickly er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

[Redegørelsen er opdateret på baggrund af resultaterne fra Detailhandelsanalyse 2017 samt den opdaterede arealbehovsberegning fra 2019.]

### **Detailhandel i Nyborg**

Det unikke handelsmiljø i Nyborg by skal fastholdes og udbygges til glæde for byens og kommunens borgere og gæster. Handelsmiljøet i den historiske bykerne skal fastholdes og videreudvikles i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte" og bestemmelserne i kulturarvsmasterplanen. For at skabe et varieret butiksudbud skal der være mulighed for at etablere store butikskoncepter i aflastningsområderne ved Nyborg Jern og Storebæltsvej.

### **Mål**

Nyborgs rolle som hele Østfyns handelscentrum skal løbende udvikles og forbedres. Det unikke handelsmiljø i den historiske bykerne skal fastholdes og styrkes med hensyn til bevaringsværdier, byrumsmæssige kvaliteter og attraktive oplevelser. Udviklingen i detailhandelen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte" og kulturarvsmasterplanen.

I Nyborg by skal der sikres et stort og varieret udbud af både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker samt service- og kulturtilbud til gavn for kommunens borgere og besøgende. Der skal derfor være et tilstrækkeligt areal til rådighed for detailhandelen i bymidten, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.

Butiksområdet ved Storebæltsvej skal sikre tilstrækkeligt areal til større butikskoncepter, der ikke kan rummes i bykernen. Butiksområdet har karakter af et såkaldt 'aflastningsområde', og området skal først og fremmest supplere handlen i den historiske bykerne således, at der sikres synergieffekter mellem de to områder.

I øvrigt skal udvidelsen af detailhandelen skal ske som en videreførelse af bykernens urbane og bymæssige struktur, så der sikres sammenhæng og identitet i bymidten.

Arealerne på begge sider af Storebæltsvej skal udvikles med vægt på en høj arkitektonisk kvalitet og fremtoning i forhold til oplevelsen af ankomsten til byen.

Eksisterende lokale butikker til områdernes forsyning i Nyborg by skal så vidt muligt opretholdes, for at servicere befolkningen i lokalområderne, og sådan, at der fastholdes et finmasket net af dagligvarebutikker.

*[Der tilføjes et nyt mål til detailhandelstemaet for Nyborg by, der afspejler byrådets ønske om at skabe plads til større butikskoncepter i de udlagte aflastningsområder i Nyborg by. Det præciseres endvidere, at det er et mål at der fastholdes et finmasket net af dagligvarebutikker. Slutteligt fjernes ét aktuelt mål om, at muligheden for udlæg af aflastningsområder skal undersøges].*

### **Retningslinjer**

#### **Bykernen – Nyborgs bymidte**

1. Inden for bymidteafgrænsningen må bruttoetagearealet til butiksmål ikke overstige 39.900 m<sup>2</sup>. Nyborgs bymidte opdeles i Nyborg bykerne, der defineres som området inden for voldene, og den resterende bymidte, der defineres som området uden for voldene.
2. Nyborg bykerne skal styrkes som det vigtigste detailhandelscenter i kommunen og på hele Østfyn. Det attraktive historiske bymiljø skal bevares og styrkes som ramme for kommunens væsentligste detailhandelscenter med et bredt udsnit af detailhandelsbutikker. Bymiljøet med gågader, indkøb-, service- og varierede oplevelsesmuligheder skal videreudvikles under hensyntagen til udviklingen af kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte" (se link i linkboksen).
3. Butikker med butiksstørrelser under 500 m<sup>2</sup> skal placeres i den historiske bykerne inden for voldene for at styrke miljøet her. Den maksimale butiksstørrelsen inden for voldene er 1.500 m<sup>2</sup>.
4. Uden for voldene må bruttobutiksarealet for den enkelte butik være max. 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m<sup>2</sup>

for udvalgswarebutikker. I bymidten øst for bykernen skal der planlægges for butikker med butiksstørrelser over 500 m<sup>2</sup> bruttobutiksareal.

5. Nyborg bymidte skal udvikles med vækstretning mod øst, så der skabes sammenhæng med de nye områder på færgelejerne og byomdannelsesområderne ved Storebæltsvej, og kun gennem princippet "indefra og ud".
6. Tilgængeligheden i bymidten uden for voldene skal sikres gennem en infrastrukturudvikling, der især tilgodeser de bløde trafikanter med sammenhængende stiforbindelser til stationen, busholdepladser og bykernen.

*[Af materielle ændringer i ovenstående retningslinjer er sket en justering af den maksimale butiksstørrelse inden for voldene i bykernen fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.500 m<sup>2</sup>. Ændringen vurderes ikke at være af væsentlig betydning, da den ikke vurderes at give mulighed for butikker med en væsentlig større omsætning pr. kvadratmeter, og da arealrammen for området ikke ændres. Herudover er der sket en række redaktionelle ændringer i formuleringer.]*

### **Nyborg Jern**

1. Nyborg Jern udlægges som aflastningsområde til supplement af handlen i bymidten. Butiksareal til detailhandel kan ske i overensstemmelse med gældende lokalplan, og der kan herudover kun ske mindre udvidelser af eksisterende butikker inden for den fastlagte rummelighed.
2. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 10.850 m<sup>2</sup> fordelt mellem 4.700 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 6.150 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper.
3. Bruttobutiksarealet pr. butik må være max. 3.900 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og min. 500 m<sup>2</sup> for begge typer.

*[Butiksområdet Nyborg Jern udskilles fra Nyborgs bymidte og udlægges som aflastningsområde. Arealrammen tilpasses det nuværende, realiserede etageareal til butiksformål i området, dog med en mindre udvidelsesmulighed for udvalgswarebutikker på 500 m<sup>2</sup>. Dette afføder også ændringer i den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker, der hæves til 3.900 m<sup>2</sup> hvilket er planlovens maksimale dagligvarebutiksstørrelse i aflastningsområder.]*

### **Storebæltsvej 10**

1. Storebæltsvej 10 udlægges som aflastningsområde til store butikker til supplement af handlen i bymidten.
2. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup> - max. 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og max. 15.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker.
3. Bruttobutiksarealet pr. butik må være min. 750 m<sup>2</sup> og max. 2.600 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, dog mulighed for én bager på ned til 300 m<sup>2</sup>, og min. 750 m<sup>2</sup> og max. 15.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker, dog min. 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, eller køkkenbutikker.

*[Ejendommen Storebæltsvej 10, der i centerstrukturen hidtil har været planlagt til butikker til særlig pladskrævende varegrupper udlægges som et nyt aflastningsområde med mulighed for op til 15.000 m<sup>2</sup> - max. 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 15.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker, hvilket stort set svarer til det maksimale merbehov for detailhandelskvadratmeter frem til 2031. For at sikre en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og den historiske bykerne fastsættes generelt en høj minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup>, med visse undtagelser.]*

### **Butikker til særlig pladskrævende varegrupper**

1. Der udlægges et centerområde til butikker til særlig pladskrævende varegrupper i eksisterende erhvervsområde ved Vestergade i Nyborg med en max. rummelighed på 4.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikker til særlig pladskrævende varegrupper må ikke have en størrelse på over 4.000 m<sup>2</sup>.

*[Udlægget og rummeligheden modsvarer eksisterende forhold i området, hvor der i 2019 er tre butikker til særlig pladskrævende varegrupper; to bilforhandlere og et byggemarked. Ændringen vurderes derfor ikke at have en påvirkning på bymiljøet eller den eksisterende handel i byen eller kommunen.]*

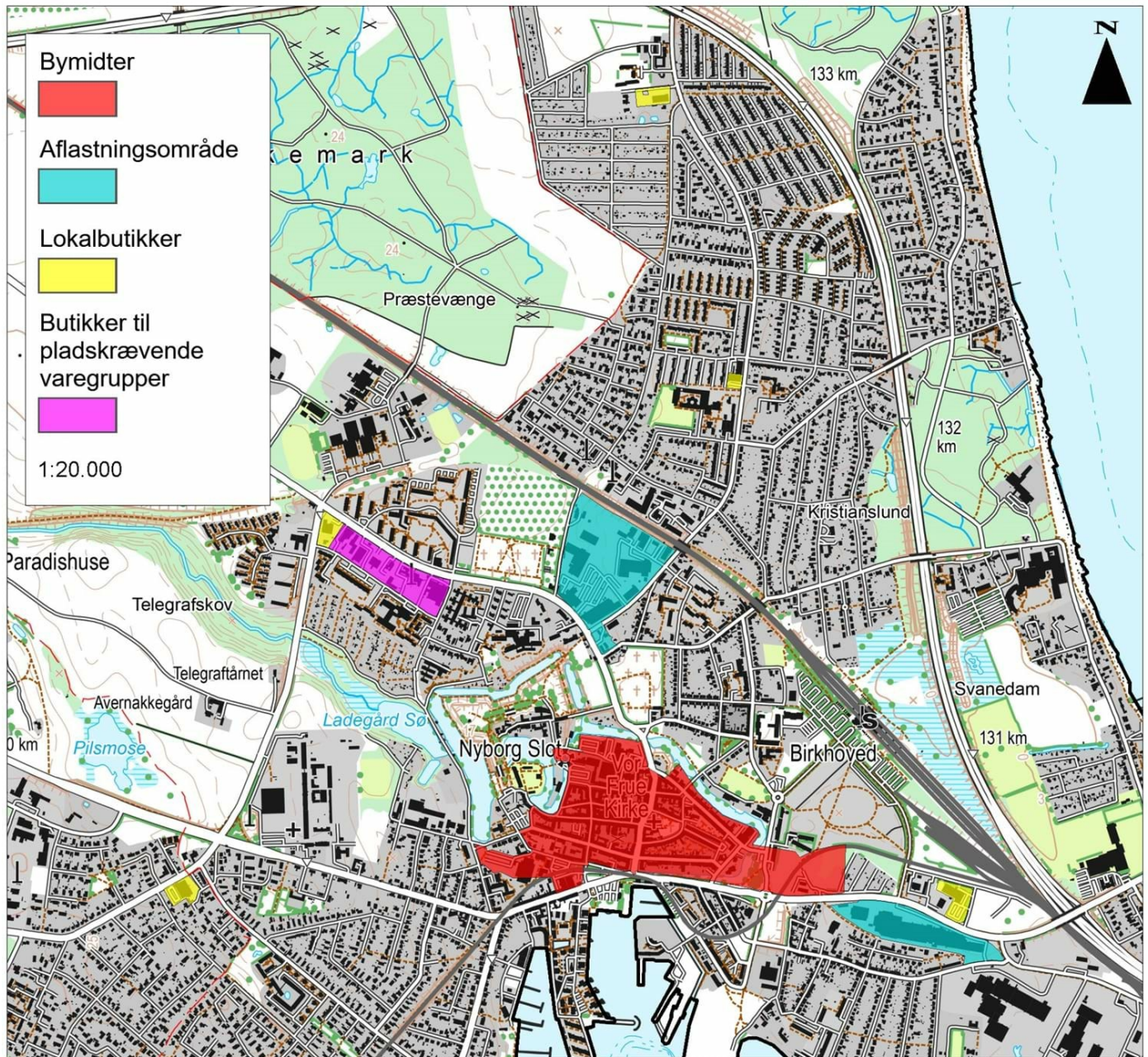
### **Butikker til lokalområdernes daglige forsyning i Nyborg**

1. De eksisterende større og mindre butikker til lokalområdernes daglige forsyning skal så vidt muligt fastholdes.
2. Eksisterende og nye butikker kan etableres med max. 1.200 m<sup>2</sup> butiksareal for den enkelte butik. Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt overholde en afstand på min. 500 m til andre butikker og centerområder.

3. Der kan kun planlægges for nye dagligvarebutikker på baggrund af en detailhandelsredegørelse, der dokumenterer behovet herfor.

[Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til lokalområdets daglige forsyning hæves til 1.200 m<sup>2</sup> i tråd med planlovens maksimale rammer herfor. Ændringen vurderes, at være uden betydning, da de arealet nu indeholder areal til personalefaciliteter, mv., der før skulle lægges oveni de 1.000 m<sup>2</sup>.]

### Kort



[Butiksområdet "Nyborg Jern" udgår af bymidten i Nyborg og omklassificeres til et aflastningsområde. Området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Storebæltsvej udlægges som aflastningsområde. Bymidteafrænsningen i Nyborg udvides geografisk med bebyggelsen langs den nordlige kant af Torvet for at muliggøre butikker og andre bymidteerhverv på det omdannede torv. Slutteligt afgrænses eksisterende butikker til lokalområdernes daglige forsyning i centerstrukturen, så strukturen bringes i overensstemmelse med virkeligheden. Herudover ændres enkelte afgrænsninger ikke. Se også kortbilaget for højopløsningskort af nyudlæggene.]

## **Redegørelse**

Nyborg by har med sin centrale beliggenhed i forhold til motorvej og jernbane alle forudsætninger for at imødekomme efterspørgslen på dagligvarer og udvalgsvarer i det østfynske område samt for de mange pendlere på motorvej E20 og på Nyborg Station. Det er derfor vigtigt, at de planlægningsmæssige forudsætninger er til stede, så Nyborg Kommune kan udvikle detailhandelen på en bæredygtig måde og styrke bosætningspolitikken og byens samlede attraktivitet.

Detailhandlen i Nyborg Kommune har klaret sig godt, når vi tager i betragtning, at udviklingen er sket i et faldende marked siden finanskrisen i 2008 og med hård konkurrence fra Odense og andre indkøbsbyer. Udviklingen i detailhandlens styrkeposition kan udtrykkes med handelsbalancen, som er butikkernes omsætning divideret med borgernes forbrug. Detailhandelsanalyse 2017 (se link i linkboksen) [også vedlagt som bilag til kommuneplantillæg nr. 10] viser, at handelsbalancen i Nyborg Kommune er forbedret fra 85 % i 2006 til 88 % i 2016. Detailhandlen i Nyborg Kommune har således vundet markedsandele fra de omkringliggende konkurrenter i perioden omend i begrænset omfang.

Internt i Nyborg Kommune er der siden finanskrisen sket betydelige forandringer. Nyborg by har forstærket sin position som handelsby i det lokale opland. Nyborg bys handelsbalance er forbedret fra 107 i 2006 til 118 i 2016. Handelsbalancen for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer er forbedret markant, og handelsbalancen for beklædning er stort set uændret.

Handlen i Nyborg er imidlertid samtidig udfordret af både nærheden til handelsområdet Odense SØ (Rosengårdscentret, mv.) og den stigende nethandel, og siden finanskrisen er mange butikker i Nyborg lukket og erstattet af serviceerhverv inden for f.eks. personlig pleje såvel som restauranter. En udvikling, der kan konstateres i hele landet.

Detailhandelsanalyse 2017 kunne vise, at ca. hver fjerde krone, borgerne i Nyborg Kommune bruger på udvalgsvarer bliver lagt uden for kommunegrænsen – især i Odense. Samtidig viste en rundspørge, at Nyborg mangler mange af de store kædebutikker, som kommunens indbyggere efterspørger. Store kædebutikker, der ikke kan indpasses i den historiske bykernes bevaringsværdige kulturmiljøer.

Der er således et stort potentiale for at hente omsætningskroner til udvalgsvarer hjem fra Odense. Derfor har Nyborg Byråd besluttet, at give mulighed for store butikker på Storebæltsvej 10, den tidligere Lynfrost-grund i Nyborg. Her placeres en udbygningsmulighed, der svarer til Nyborgs fremtidige udviklingsbehov inden for detailhandelssektoren – i alt 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hovedsageligt udvalgsvarebutikker, herunder udvalgsvarebutikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

## **Bykernen**

Nyborgs bykerne er byens naturlige og historiske centrum, det primære handels-, service- og oplevelsescentrum. Der sker løbende investeringer i forbedringen af Nyborgs bykerne; investeringer i byrum, tilgængelighed for fodgængere og cyklister, parkeringspladser til bilister, styrkelsen af bylivet og kulturarven. Med strategiplanen "En samlet by" og kulturarvsmasterplanen for Nyborg er sat en stærk strategisk ramme for udviklingen af bykernen. Den kommende handleplan for bykernen præsenterer vejen fra strategi til handling, så der også i 2020 prioriteres midler til forbedring

af den historiske bykerne.

Nyborg Slot projektet og omdannelsen af Torvet centralt i Nyborg kommer til at tiltrække flere turister til byens centrum. For bedst muligt at kunne understøtte et levende omlagt torv mellem Nyborgs historiske rådhus og det restaurerede og udvidede Nyborg Slot er Nyborgs bymidte afgrænsning udvidet med facaderækken på den nordlige side af Torvet. Derved gives der mulighed for på sigt at indrette butikker, restaurationer, cafeer og andre bymidteerhverv her, hvilket kan være med til at understøtte et levende og attraktivt bymiljø på Torvet. Udvidelsen af bymidteafgrænsningen medfører ikke en øget arealramme, og muligheden for nye butikker kan ikke realiseres uden væsentlige ombygning af bygningsmassen. Udvidelsen forventes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger. [En fuld redegørelse for udvidelsen af bymidten er vedlagt som bilag til kommuneplantillæg nr. 10.]

Bykernen i Nyborg inden for voldene udgør som nævnt en fuldt udbygget bevaringsværdig helhed, der ikke åbner mulighed for udvidelser af detailhandelen. Af historiske og byplanmæssige årsager skal udvidelsen af bymidteafgrænsningen derfor i al væsentlighed ske uden for voldene i tæt sammenhæng med bykernen. Byplanmæssigt kan dette naturligt ske i østlig retning i direkte sammenhæng med udviklingen af de tidligere DSB-arealer. Her kan der planlægges for centerfunktioner i området øst for Enghavevej, hvor stueetagerne forbeholdes detailhandel med udgangspunkt i planlovens bestemmelser om afgrænsning af bymidter. På denne måde skabes en urban sammenhæng mellem bykernen og den nye bydel på DSB-arealerne, hvor bymidteafgrænsningen vil medvirke til at sammenbinde Knudshovedkvarteret med bykernen, samt styrke kontakten mellem stationsområdet og bymidten. Dette skal ske på baggrund af en byudviklingsplan, der sikrer urbane byrum og intimitet, som en naturlig videreførelse af bykernen, hvor bløde trafikanter tilgodeses.

Inden for bymidten skal stueetagerne anvendes til detailhandel og med service-, kontor- og administrative erhverv i øvrige etager. Ibrugtagning af området til detailhandel kan ske i overensstemmelse med en etapevis udvidelse af bymidteafgrænsningen. Bymidteafgrænsningen mod øst skal planlægges på baggrund af den ovennævnte urbane byudviklingsplan, der tillige skal danne grundlag for en rækkefølgeplanlægning (indefra og ud).

Den urbane byudviklingsplan skal sikre, at byudviklingen kan udføres etapevis, -indefra og ud, inden for en bymæssig bygningsstruktur med detailhandel i stueplan kombineret med andre centerfunktioner på de øvrige etager (i rammedelen fastlægges bebyggelse i 3 etager), så der skabes varierede byrum med mulighed for byliv og oplevelser. Planen skal arbejde bevidst med en funktionel, visuel og æstetisk sammenhæng med den historiske bykerne på tværs af voldgrav mv.

Tilgængeligheden til den udvidede bymidte er optimal med god forbindelse til station, busholdeplads, bykerne og med umiddelbar adgang til en af byens vigtigste indfaldsveje. Planlægningen skal sikre en infrastruktur, der især tilgodeser de bløde trafikanter med sammenhængende stiforbindelser. Den historiske bykerne er ikke velegnet til stor trafikafvikling og etablering af parkering i tilknytning til butikkerne. Der er derfor væsentligt, at den østlige udvidelse af bymidten sker på en måde, der aflaster bykernen for biltrafik, sikrer lettilgængelige velplanlagte p-arealer i periferien og forbedrer forholdene for den gående og cyklende trafik.

### ***Aflastningsområder i Nyborg – "Nyborg Jern" og "Storebæltsvej 10"***

Udlægget af Nyborg Jern som et aflastningsområde er udelukkende en tekniske tilretning af den tidligere

detailhandelsstruktur, hvor Nyborg Jern indgik som en del af bymidteafgrænsningen i Nyborg. Med udlægget af Nyborg Jern som et aflastningsområde fastholdes områdets funktion som handelsområde til store butikker, og arealrammen tilpasses den nuværende situation ved at fjerne den overskydende restrummelighed til dagligvarebutikker på 1.100 m<sup>2</sup>. Dog videreføres en lille udvidelsesmulighed på 500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.

Da der udelukkende er tale om en teknisk tilretning, og der ikke gives nye muligheder for detailhandel i området, da arealrammen nedskrives, vurderes ændringen ikke at få betydning for den eksisterende detailhandel i Nyborg by, kommune eller for handlen i nabokommuner. Se nærmere redegørelse herfor via linkboksen til højre.

[Detailhandelsredegørelse for udlæg af aflastningsområde på Nyborg Jern er desuden vedlagt som bilag til kommuneplantillæg nr. 10.]

Med udlægget af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg ønsker byrådet at sikre en fortsat stærk handel i Nyborg by og kommune. Med et supplement til den historiske bykerne, hvor der ikke er plads til store butikskoncepter, kan et aflastningsområde være med til at øge den samlede attraktivitet af Nyborg som handelssted og dermed fastholde en større andel af kommunens indbyggers forbrug inden for kommunegrænsen. Et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 kan endvidere bidrage til mere konkurrence, og dermed faldende priser til gavn for forbrugerne, og en mere effektiv butiksstruktur.

Et handelsområde ved Storebæltsvej 10 ligger hensigtsmæssigt med få hundrede meter til såvel motorvej, den historiske bykerne og Nyborg Station, og der er således god adgang for såvel bilister som bløde trafikanter og brugere af offentlig transport.

For at sikre en klar funktionsdeling mellem Nyborgs bymidte og aflastningsområdet er der fastsat en stor minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, dog med mulighed for én bager på ned til 300 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarebutikker, dog 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, samt køkkenbutikker.

Samlet set udlægges der nye detailhandelskvadratmeter, der knap svarer til det beregnede merbehov frem til 2031 i aflastningsområdet på Storebæltsvej 10 i Nyborg, i alt 15.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på aflastningsområdet vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse. Detailhandelsudlægget ved Nyborg Jern, der omklassificeres til et aflastningsområde rummer i dag ca. 10.400 m<sup>2</sup> detailhandel og med en udvidelsesmulighed på 500 m<sup>2</sup>. Samlet udlægges der altså knap 26.000 m<sup>2</sup> detailhandel i de to aflastningsområder. I Nyborgs bymidte er der til sammenligning en samlet arealramme på 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf godt 18.000 m<sup>2</sup> er udnyttet. De to aflastningsområders størrelse vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse.

Med den høje minimumsbutiksstørrelse for butikker på Storebæltsvej 10 forventes her en udbygning med butikker, der i væsentlig grad afviger fra butikstyperne i den historiske bykerne og derfor også supplerer den eksisterende handel i stedet for at konkurrere med den. Eksempler på butikstyper, der forventes i det nyudlagte aflastningsområde er store udvalgsvarebutikker såsom butikker der forhandler planter, biludstyr, elektronik, hårde hvidevarer, køkkener, møbler og lignende. Fælles for butikkerne i området er, at de må forventes at være mere arealekstensive - altså har en lavere omsætning pr. kvadratmeter - end butikkerne i den historiske bykerne.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år, og at de nye udvalgsvarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år.

*[Det vurderes, at 2.600 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker ved Storebæltsvej vil hente i størrelsesordenen 85 % af deres omsætning fra eksisterende butikker i Nyborg by svarende til 77-88 mio. kr. pr. år, og i størrelsesordenen 15 % svarende til 14-16 mio. kr. uden for Nyborg by.*

*Dagligvarer handles som udgangspunkt lokalt og den omsætning, der hentes fra eksisterende butikker i Nyborg by vil derfor også i høj grad komme fra de nærmeste dagligvarebutikker: Lidl, Rema1000 og dagligvarebutikkerne i bymidten.*

*Resultatet af beregningen for udvalgsvaresegmentet er, at 12.400 m<sup>2</sup> udvalgssvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet vil hente i størrelsesordenen 50 % af omsætningen fra eksisterende butikker i Nyborg by og 50 % fra butikker uden for Nyborg by.*

*De ca. 50 %, der hentes fra Nyborg by, svarer til ca. 105-112 mio. kr., og vil medføre et fald i udvalgsvareomsætningen i de eksisterende butikker under ét på ca. 26-28 %. Ud af den samlede udvalgsvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte.*

*Tilbagegangen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger de samme varettyper som bymidtens butikker. Det er usikkert, hvor store overlap der vil blive.*

*De nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil medføre en samlet (netto) vækst i udvalgsvareomsætningen i Nyborg by på i størrelsesordenen 105-112 mio. kr. om året svarende til en vækst på i ca. 26-28 %.*

*Det er vigtigt at understrege, at de beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil bl.a. afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes. Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men kan ikke definere butiksmikset, dvs. de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter. Det vurderes f.eks., at hvis der etableres et moderne bilhus på 2.500 m<sup>2</sup>, som en del af de 15.000 m<sup>2</sup>, der ikke sælger va-regrupper der overlapper med butikker i Nyborgs bymidte, så reduceres effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg by fra ca. 26 % til ca. 21 %.*

*En anden måde at anskueliggøre usikkerheden i beregningerne er at kigge på effekterne af en konkret blanding af kæder, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er lavt. Etableres udelukkende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som f.eks. Harald Nyborg, Biltema, Sport24, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1, så bliver konkurrencen med detailhandlen i Nyborg mindre og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg reduceres fra ca. 26 % til ca. 18 %.*

*Som tidligere nævnt forventes der ingen yderligere påvirkninger ifm. udlægget af aflastningsområde på Nyborg Jern, da der ikke gives nye eller ændrede udvidelsesmuligheder for detailhandlen i området.*

*Aflastningsområdets influensområde vurderes at udgøre størstedelen af Nyborg Kommune, mindre dele af Kerteminde og Faaborg-Midtfyn kommuner og den nordligste del af Svendborg Kommune.*

*De planlagte dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil hente ca. 5% af dagligvareomsætningen, svarende til ca. 5 mio. kr. pr. år, i butikker uden for Nyborg Kommune.*

*Omsætningen, som nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil hente uden for kommunen, vil primært komme fra*



lokale kunder, som vælger at erstatte indkøb af dagligvarer i f.eks. Odense med et indkøb i aflastningsområdet i Nyborg, og fra pendlere til og gæster i byen, som vælger at købe dagligvarer på turen til eller fra Nyborg via tilslutning 45. De ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel vil blive hentet fra Odense, Langeskov og Ringe.

Omsætningsnedgangen vil blive spredt og af begrænset effekt.

Den planlagte udvalgsvarehandel i aflastningsområdet vil hente ca. 50% af udvalgsvareomsætningen, svarende til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, i butikker uden for Nyborg by og kommune.

Ud af den samlede udvalgsvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at ca.:

- 35 % eller ca. 74-78 mio. kr. pr. år hentes fra Aflastningscenter SØ (Rosengårdcentret mv.) i Odense, hvilket svarer til en nedgang på ca. 2 %,
- 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra den øvrige del af Odense Kommune, herunder Odense bymidte, hvilket svarer til en nedgang på under 1 %,
- 2-3 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Ringe og Svendborg, hvilket svarer til en nedgang på hhv. ca. 2 % og under 1 %, og
- 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.

Størstedelen af udvalgsvareomsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg Kommune, hentes altså fra aflastningsområdet i Odense, fra Odense bymidte og de øvrige større udbudspunkter i Odense samt i nogen grad fra Ringe og Svendborg. Det vurderes, at der kun i meget begrænset grad hentes omsætning fra Kerteminde.]

#### **Butikker til lokalområdernes daglige forsyning i Nyborg by**

Nyborg by har generelt et fintmasket net af dagligvarebutikker. Der er mindst én stor dagligvarebutik i hver bydel i Nyborg.

Alle lokalbutikker i Nyborg by ønskes så vidt muligt opretholdt, da de udgør en vigtig del af den lokale service i de forskellige bydele og øger den samlede attraktivitet. Lokalbutikker i Nyborg by, uden for bymidten, til områdernes lokale forsyning kan etableres med et max. bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Byrådet har besluttet at give mulighed for at hæve maksimumstørrelsen for disse butikker i tråd med planlovens maksimumbestemmelser, så de tilpasses de dagligvarebutikstyper, der efterspørges og ønskes realiseret af de forskellige butikskæder.

Generelt giver den ændrede maksimumbutiksstørrelse i tråd med planlovens bestemmelser kun mulighed for beskedne udvidelser/moderniseringer af de eksisterende dagligvarebutikker til lokalområdernes daglige forsyning i Nyborg.

#### **Særligt pladskrævende udvalgsvarer**

Der er i Nyborg i 2019 i alt seks butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper: To byggemarkeder og fire bilforhandlere. Butikkerne har et samlet etageareal på ca. 6.600 m<sup>2</sup>. De fire bilforhandlere er små ift. moderne bilhuse med en gennemsnits butikstørrelse på ca. 770 m<sup>2</sup>. Der bør derfor planlægges for nye arealer til bilforhandlere for at sikre, at moderne bilhuse kan etableres i kommunen. I Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune vurderer COWI, at der kan planlægges for areal til to moderne bilhuse a 2.500 m<sup>2</sup> svarende til et etageareal på 5.000 m<sup>2</sup>. Dette areal kan med fordel placeres i aflastningsområdet Storebæltsvej 10. Her vil en

ramme til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper skulle indgå i en samlet ramme for areal til udvalgswarebutikker, som beskrevet i Vejledning om detailhandelsplanlægning (2017).

Tabel: Oversigt over det nuværende butiksudbud i Nyborg pr. 2019.

Nyborg	Antal butikker	Eksisterende detailhandel	Arealramme	Restrummelighed
Nyborgs bykerne	55	18.200 m <sup>2</sup>	39.900 m <sup>2</sup>	21.700 m <sup>2</sup>
Nyborg Jern	13	10.350 m <sup>2</sup>	10.850 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Nyborg Lynfrost/ Storebæltsvej 10	0	0 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Nyborg i øvrigt	18	15.600 m <sup>2</sup>	-	-
I alt	86	44.150 m <sup>2</sup>	65.750 m <sup>2</sup>	37.200 m <sup>2</sup>

[Redegørelsen er opdateret på baggrund af resultaterne fra Detailhandelsanalyse 2017 og den opdaterede arealbehovsberegning fra 2019. Redegørelsen afspejler endvidere den ændrede detailhandelstruktur i Nyborg by, hvor der udlægges to aflastningsområder, herunder Storebæltsvej 10, hvor der udlægges 15.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.]

### Detailhandel i Ørbæk

Ørbæk har i bymønsteret status som lokalcenter, hvor der lægges stor vægt på, at den nødvendige private- og offentlige service er til stede, herunder et tilstrækkeligt butiksudbud. Ørbæks eksisterende centerområde er Hovedgaden som både fungerer som statslig hovedvej og lokal hovedgade. Der skal via en helhedsplan for byen arbejdes med et byrumsmæssigt løft af Hovedgaden som byens handelscentrum, så attraktionsværdien og kvaliteten som centerområde højnes (se Samlet udviklingsplan for Ørbæk).

### Mål

Ørbæk by skal have et velfungerende centerområde med et varieret butiksudbud, der løbende skal udvikles og forbedres. Der skal udlægges et tilstrækkeligt areal til udvikling af detailhandelen, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.

Udvidelsen af detailhandelen skal ske som en videreførelse og fornyelse af det eksisterende centerområde, så der sikres sammenhæng, identitet og en højnelse af bymiljøet.

Der skal arbejdes med en trafiksaneringsmodel som kan tilgodese bymiljøet i handelsstrøget og Hovedgadens funktion som landevej.

[Målene for detailhandelsplanlægningen i Ørbæk fastholdes uændret].

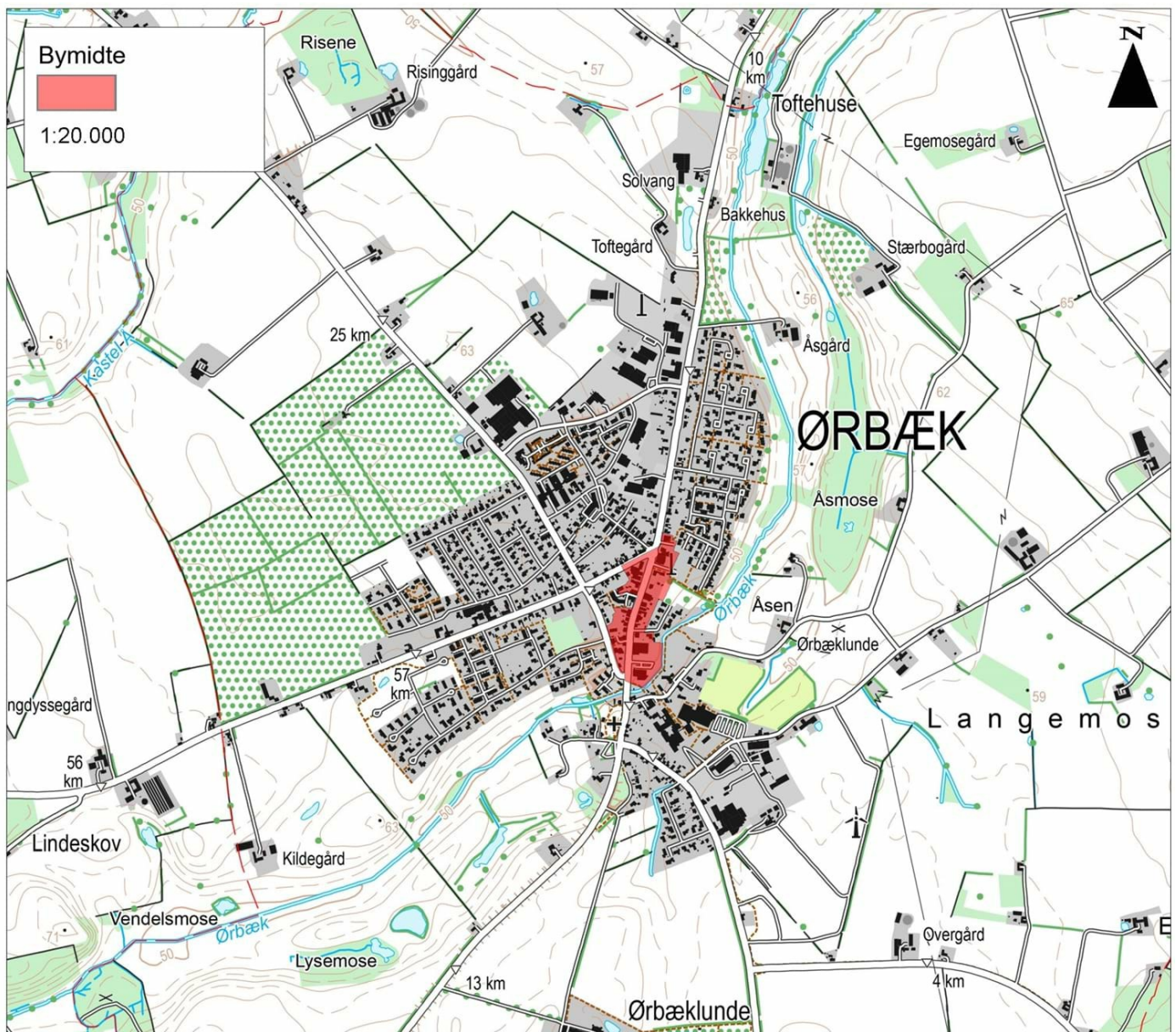
### Retningslinjer

1. Bymidteafgrænsningen i Ørbæk omfatter det eksisterende centerområde i Hovedgaden. Bymidteafgrænsningen er tidligere fastlagt i overensstemmelse med principperne for statistisk afgrænsning af bymidter.
2. Det meste af strækningen langs Hovedgaden fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde svarende til den traditionelle sammensætning af bolig og erhverv, herunder butikker i større landsbyer.
3. Inden for bymidteafgrænsningen kan der etableres op til 5.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål fordelt mellem 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og 3.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker.
4. Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 3.500 m<sup>2</sup> for den enkelte butik og udvalgswarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 2.000 m<sup>2</sup> for den enkelte butik.
5. Uden for bymidteafgrænsningen kan eksisterende butikker til områdernes lokale forsyning udvides til et max. bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for den enkelte butik. Nye butikker kan kun etableres uden for bymidteafgrænsningen, hvis disse er beliggende min. 500 m fra bymidten.
6. Der kan kun planlægges for nye dagligvarebutikker på baggrund af en detailhandelsredegørelse, der dokumenterer behovet

herfor.

[Der er foretaget flere redaktionelle ændringer af retningslinjerne, herunder fjernelsen af en uaktuel retningslinje om at der skal udarbejdes en helhedsplan for det centrale Ørbæk, hvilket er sket i 2017-18. Udover redaktionelle ændringer i retningslinjerne tilføjes en retningslinje med en nedskrevet arealramme til butiksformål, hvor udvalgsvarerammen reduceres pga. manglende efterspørgsel. Derudover hæves den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fra 2.500 m<sup>2</sup> til 3.500 m<sup>2</sup> og for dagligvarebutikker til områdernes lokale forsyning fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> i tråd med planlovens rammer. Ændringen sker for at understøtte målet om at fastholde Ørbæk som en handels- og serviceby ved at tilbyde fortsatte udviklingsmuligheder for detailhandlen i byen. Ændringerne vurderes ikke at være af væsentlig betydning. Ændringen af størrelsen for dagligvarebutikker i bymidten vurderes ikke at være af væsentlig betydning, da den ikke vurderes at give mulighed for butikker med en væsentlig større omsætning pr. kvadratmeter, og da arealrammen for området ikke ændres. Ændringen af størrelsen for butikker til den lokale forsyning vurderes at være uden betydning, da de arealet nu indeholder areal til personalefaciliteter, mv., der før skulle lægges oveni de 1.000 m<sup>2</sup>.]

### Kort



## Redegørelse

Der er i 2019 ni butikker i Ørbæk. Størstedelen er koncentreret i den centrale del af byen og ligger langs Hovedgaden og Nyborgvej i Ørbæk bymidte. Ørbæk bymidte omfatter den første husrække på begge sider af Hovedgaden og Nyborgvej og er afgrænset af Hulvejen mod syd og rundkørslen mod nord.

Ørbæk har to store dagligvarebutikker, Netto og Super Brugsen, samt tre mindre dagligvarebutikker. Ørbæk ligger i den sydvestlige del af kommunen og en stor del af forbruget fra området lægges da også uden for kommunen i især Odense og Svendborg.

Der bor ca. 1.600 borgere i Ørbæk og ca. 6.900 borgere i det lokale opland omkring Ørbæk og ca. 87 % af deres dagligvareforbrug sker i butikker inden for kommunegrænsen og knap 60 % i lokale butikker i Ørbæk.

Odense er den dominerende indkøbsby for udvalgsvarer i Ørbæk. Ca. 45 % af udvalgsvareforbruget i Ørbæk forbruges i butikker i Odense. Ca. 25-35 % af forbruget sker i butikker i Nyborg by. Svendborg spiller også en rolle i Ørbæk med ca. 10 % af udvalgsvareforbruget.

Detailhandlen i Ørbæk omsatte i 2016 for ca. 115 mio. kr. Omsætningen i detailhandlen i Ørbæk er faldet med ca. 55-60 mio. kr. år i perioden 2006-2016 svarende til ca. 33 %. Den største del af faldet er sket inden for udvalgsvarer.

Der er i de sidste 10 år er sket en stor nedgang i antallet af udvalgsvarebutikker i Ørbæk, hvilket også kan konstateres ved at besigtige Hovedgaden, hvor flere butikslokaler er blevet omdannet til boliger. Dette er en tendens i mange byer af Ørbæks størrelse, landet over.

Antallet af butikker er faldet med 14 siden 2007 svarende til en reduktion på ca. 60 %. Den lokale dagligvareforsyning udbygges imidlertid: I 2012 blev der opført en Netto og Super Brugsen har udvidet med ca. 500 m<sup>2</sup> i 2017.

Det er byrådets mål, at bymidten i Ørbæk fortsat skal være med til at understøtte Ørbæk som et attraktivt lokalt center med gode bosætningsmuligheder. En helhedsplan for det centrale Ørbæk og de deraf følgende investeringer skal, sammen med en fortsat boligudbygning, være med til at understøtte denne udvikling.

Der fastholdes af samme årsag en udbygningsramme for udvalgsvarebutikker i Ørbæks bymidte. Selvom flere butikslokaler langs Hovedgaden omdannes til boliger, skal det stadig sikres, at der i fremtiden er mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker langs Hovedgaden.

Der kan ikke etableres nye dagligvarebutikker i Ørbæk, før der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der dokumenterer et behov herfor.

*Tabel: Oversigt over det nuværende butiksudbud i Ørbæk pr. 2019.*

Ørbæk	Antal butikker	Eksisterende detailhandel	Arealramme	Restrummelighed
Udvalgsvarer, bymidten	1	150 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>
Dagligvarer, bymidten	6	3.600 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Særlig pladskrævende varegrupper	2	2.600 m <sup>2</sup>	-	-
I alt	9	6.350 m <sup>2</sup>	5.600 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>

*[Redegørelsen er opdateret på baggrund af resultaterne fra Detailhandelsanalyse 2017 samt den opdaterede*

*arealbehovsberegning fra 2019.]*

## **Detailhandel i Ullerslev**

Ullerslev har i bymønsteret status som lokalcenter, hvor der lægges stor vægt på, at den nødvendige private- og offentlige service er til stede, herunder at der er et tilstrækkeligt butiksudbud. Ullerslevs eksisterende centerområde er velbeliggende centralt i byområdet, men trænger til et byrumsmæssigt løft, så attraktionsværdien og kvaliteten som byens centerområde og naturlige mødested højnes.

### **Mål**

Ullerslev har et samlet centerområde i byens fysiske midte med en dagligvarebutik og en række andre erhverv og servicetilbud, der fortrinsvist er samlet omkring Ullerslev Centret. Det er et ønske at bevare og forbedre detailhandlen i byen så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.

Butiksudbuddet skal derfor løbende udvikles og forbedres i højest mulig grad.

Udviklingen af detailhandelen skal ske som en videreførelse og fornyelse af det eksisterende centerområde, så der sikres sammenhæng, identitet og en højnelse af bymiljøet. Det er muligt, at det grundet faldende efterspørgsel på længere sigt ikke vil være muligt at drive detailhandel i hele centerområdet, og derfor skal fremtidig en fremtidig plan tage stilling til muligheden for at udnytte dele af området til andre formål som f.eks. boliger.

Langs Odensevej er der placeret diverse service- og indkøbsfunktioner. En stor del af disse erhverv er i dag indrettet til mindre håndværk, udstillings- og salgsvirksomhed m.m. Disse funktioner, som traditionelt har ligget ved hovedlandevejen, skal opretholdes og styrkes gennem en øget indsats til forbedring af områdets visuelle udtryk.

*[Målene for detailhandelsplanlægningen i Ullerslev fastholdes uændret].*

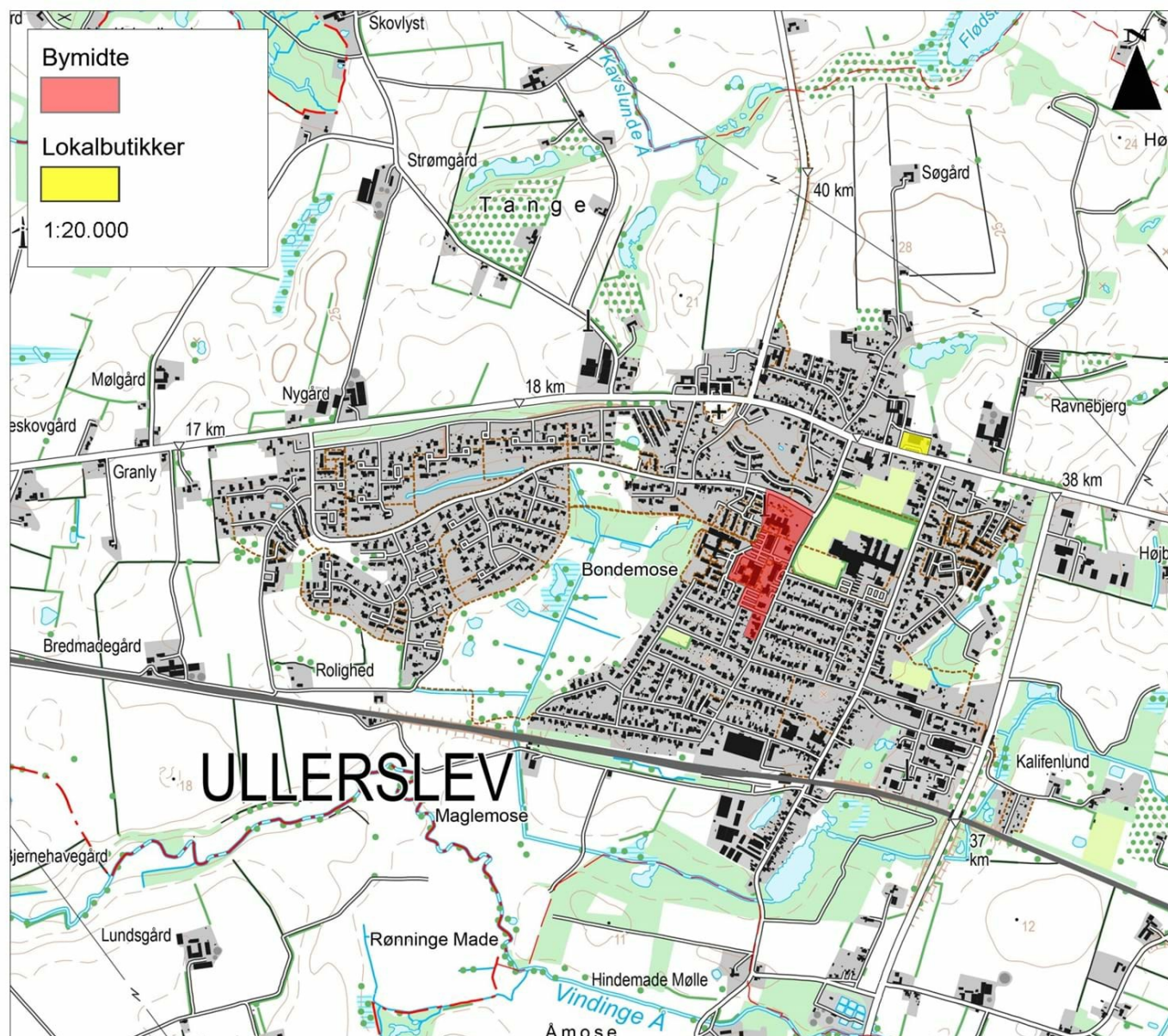
### **Retningslinjer**

1. Bymidteafgrænsningen i Ullerslev omfatter Ullerslev Centret samt arealet omkring Ullerslevs gamle rådhus.
2. Der skal udarbejdes en samlet plan for det fremtidige centerområde i Ullerslev, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter.
3. Inden for bymidteafgrænsningen kan der etableres op til 3.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål fordelt mellem 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og 1.800 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker.
4. Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 3.500 m<sup>2</sup> for den enkelte butik og udvalgswarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 2.000 m<sup>2</sup> for den enkelte butik.
5. Uden for bymidteafgrænsningen kan eksisterende butikker til områdernes lokale forsyning udvides til et max. bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for den enkelte butik. Nye butikker kan kun etableres uden for bymidteafgrænsningen, hvis disse er beliggende min. 500 m fra bymidten.
6. Når arealrammen er opbrugt, kan der kun planlægges for nye dagligvarebutikker på baggrund af en ny detailhandelsredegørelse, der dokumenterer behovet herfor.

*[Der er foretaget flere redaktionelle ændringer af retningslinjerne. Udover redaktionelle ændringer i retningslinjerne tilføjes en retningslinje med en nedskrevet arealramme til butiksformål, hvor udvalgsvarerammen reduceres pga. manglende efterspørgsel. Derudover hæves den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fra 2.500 m<sup>2</sup> til 3.500 m<sup>2</sup> og for dagligvarebutikker til områdernes lokale forsyning fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> i tråd med planlovens rammer. Ændringen sker for at understøtte målet om at fastholde Ullerslev som en handels- og serviceby ved at tilbyde fortsatte udviklingsmuligheder for detailhandlen i byen. Ændringerne vurderes ikke at være af væsentlig betydning. Ændringen af størrelsen for dagligvarebutikker i bymidten vurderes ikke at være af væsentlig betydning, da den ikke vurderes at give mulighed for butikker med en væsentlig større omsætning pr. kvadratmeter, og da arealrammen for området ikke*

ændres. Ændringen for dagligvarebutikker til den lokale forsyning vurderes, at være uden betydning, da arealet nu indeholder areal til personalefaciliteter, mv., der før kunne lægges oveni de tilladte 1.000 m<sup>2</sup>.]

### Kort



### Redegørelse

Ullerslev har i 2019 fire butikker, som alle er dagligvarebutikker på nær en genbrugsbutik. Butikkerne i Ullerslev ligger i og i tilknytning til byens center, Ullerslev Centret, og langs byens hovedvej, Odensevej. I 2014 blev der opført en KIWI, der senere er omdannet til en Netto.

Ullerslev ligger i den nordvestlige del af Nyborg Kommune, hvor borgerne i Ullerslev har næsten lige så langt til Odense som til Nyborg, hvilket kommer til udtryk i deres handelsmønster. Ca. 55-60 % af udvalgsvarerforbruget i Ullerslev forbruges i butikker i Odense.

Dagligvarebutikkerne i Ullerslev forsyner udover de ca. 2.800 borgere i Ullerslev også de ca. de 5.100 borgere i det

lokale opland omkring byen. Aunslev med ca. 400 indbyggere ligger f.eks. ca. 3 km øst for Ullerslev.

Den samlede handelsbalance er beregnet til 34 % svarende til at to tredjedele af forbruget i lokalområdet sker andre steder. Omkring 40 % af dagligvareforbruget går andre steder hen, og handelsbalancen har været svagt faldende siden 2006. Underskuddet på dagligvarehandlen skal ses i sammenhæng med de korte afstand til større byer.

Detailhandlen Ullerslev omsatte i 2016 for ca. 75 mio. kr., som næsten fuldstændig kan henføres til dagligvarer. Omsætningen er reduceret med ca. 25 mio. kr. i perioden 2006-2016 svarende til ca. 25 % og skyldes hovedsageligt, at Ullerslev har mistet sine udvalgsvarebutikker i perioden. I 2018 lukkede også Daglig Brugsen ved Ullerslev Centret.

I lyset af den vigende handel i Ullerslev, herunder i Ullerslev Centret, arbejdes der på at udvikle en samlet plan for området, der bl.a. skal give mulighed for omdannelse til boligformål i en del af området.

Der kan ikke etableres nye dagligvarebutikker uden for bymidten i Ullerslev, før der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der dokumenterer et behov herfor.

*Tabel: Oversigt over det nuværende butiksudbud i Ullerslev pr. 2019.*

Ullerslev	Antal butikker	Eksisterende detailhandel	Arealramme	Restrummelighed
Dagligvarer, bymidten	2	1.000 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Udvalgsvare, bymidten	0	0 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Dagligvarer, øvrige områder	1	1.000 m <sup>2</sup>	-	-
Udvalgsvarer, øvrige områder	1	900 m <sup>2</sup>	-	-
I alt	4	2.900 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>

*[Redegørelsen er opdateret på baggrund af resultaterne fra Detailhandelsanalyse 2017 samt den opdaterede arealbehovsberegning fra 2019.]*

## Forhold til anden planlægning

### Påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter

Kommuneplantillægget vurderes ikke at kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter. Tillægget udlægger ikke nye områder til bebyggelse, men ændrer udelukkende rammerne for detailhandelen i allerede bebyggede områder i byzone. Ingen arealer ligger op af Natura2000 områder, der ikke vurderes at kunne blive påvirket af tillægget. Det nærmeste Natura2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 0,7 km nordøst og ca. 1 km syd for den nærmeste del af planområdet.

Kommuneplantillægget giver mulighed for en ændret anvendelse af Storebæltvej 10 i Nyborg, hvor flere tidligere industribygninger forventes at skulle nedrives ifm. den ændrede anvendelse af grunden. Det er derfor undersøgt ved besigtigelse, om der findes bilag IV arter på grunden og i bygningerne.

Ekspertter fra rådgivningsvirksomheden COWI har besigtiget området 8. maj 2019 med henblik på at se efter mulige levesteder for flagermus. Bygningerne er undersøgt udvendigt for potentielle indflyvningssteder som revner, ventilationsskakter, åbne låger mv. De mulige indflyvningssteder er undersøgt for ekskrementer og andre spor fra flagermus.

Driftsbestyreren fra området, som har driftet området siden 1986, blev interviewet.

Loftrummen er undersøgt indefra med en kraftig stavlygte og undersøgelsen er suppleret med lytning med en Petterson D240X.

Bygningerne vurderes at kunne rives ned uden at påvirke eventuelle forekomster af flagermus væsentligt. Såfremt der findes flagermus, vurderes det at være mindre forekomster. De arter som potentielt kan optræde i området er relativt almindelige i Danmark.

Skulle der mod forventning findes flagermus under nedrivningsfasen, skal arbejdet straks standses og en flagermusekspert tilkaldes.

Nedrivningen vurderes ikke at kunne påvirke andre arter listet på habitatdirektivets bilag IV, da der ikke findes egnede levesteder for disse.

#### **Påvirkning af produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsvilkår**

Der sker med kommuneplantillæg nr. 10 kun anvendelseskift for ejendommen Storebæltsvej 10 i Nyborg med udlægget af et aflastningsområde - rammeområde 1.C.10.

Storebæltsvej 10 er inden for 500 meter fra flere produktionsvirksomheder, herunder virksomhederne Fortum Waste Solutions A/S og Nyborg Destilleri. 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 Storebæltsvej 10 vil muliggøre en ændret anvendelse. Planlægningen vil muliggøre bebyggelse med en højde svarende til det nuværende plangrundlag. Med ændring af områdetype fra erhvervsområde til centerområde ændres de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj fra 60/60/60 til 55/45/40, jf. Miljøstyrelsens vejledning.

I området mellem lokalplanområdet og området ved Lindholm Havn, der er udpeget som forbeholdt produktionserhverv, anvendes i dag bl.a. til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse ved Gormsvej og Knudshovedvej. På grund af den kortere afstand vil den miljøfølsomme anvendelse til boligformål stille mere vidtgående krav til erhvervsområdet end det nye centerområde, både hvad angår støj og røg, lugt og anden luftforurening.

Tilsvarende gør sig gældende for produktionsvirksomheden Nyborg Destilleri på Holmens Boulevard 11 - mellem Nyborg Destilleri og planområdet ligger der boliger.

Der gives ikke mulighed for bebyggelse højere end den nuværende bebyggelse eller hvad det nuværende plangrundlag giver mulighed for, hvorfor der ikke er mulighed for, at planområdet, som følge højere bebyggelse, er mere eksponeret over for en evt. miljøpåvirkning som f.eks. røg, lugt og luft.

Det vurderes således, at ny bebyggelse til centerformål 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.

### **Påvirkning af risiko fra Fortum Waste Solutions A/S**

Fortum Waste Solutions A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder inden for skadesafstande (500 meter eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder inden for en afstand af ca. 500 meter til Fortum Waste Solutions A/S vil kræve at det iht. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Rådgivningsvirksomheden COWI har for bygherre vurderet, om den nye anvendelse medfører en forøget risiko omkring risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S. COWI vurderer, at lokalplanområdet Storebæltsvej 10 ligger med god afstand udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, i forhold til Fortum. Der er derfor i planlægningen for lokalplanområdet ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

Af bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for Fortum Waste Solutions A/S er Miljøministeriet v. Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 5. april - 3. maj 2019.

### **Klimatilpasning**

Der sker med kommuneplantillæg nr. 10 kun anvendelseskift for ejendommen Storebæltsvej 10 i Nyborg med udlægget af et aflastningsområde - rammeområde 1.C.10.

Storebæltsvej 10 ligger inden for den i Kommuneplan 2017 afgrænsede kystplanlægningslinje. Kommuneplanen foreskriver derfor, at der skal tages stilling til afværgeforanstaltninger for at sikre nybyggeri mod oversvømmelse.

Området ligger desuden inden for et risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet.

Planområdet er lavt beliggende ift. terræn med en gennemsnitlig kote i området ved de eksisterende bygninger under +2,00 m over DVR90. Bebyggelsens investeringstid er vurderet til ca. 50 år.

En 100-årshændelse for stormflod fremskrevet til om 50 år vil medføre oversvømmelse på +2,41 m inkl. usikkerhed. En 100-årshændelse for skybrud om 100 år medfører opstuvning i ca. +1,45 m over DVR90, dvs. en mindre oversvømmelse end en 100-årshændelse for stormflod fremskrevet til om hhv. 50 år og 100 år.

Det fastsættes for rammeområde 1.C.10, at bebyggelse ikke må etableres med en gulvkote på under +2,41 m over DVR90. Dermed stiller lokalplanforslaget krav om etablering af et tilstrækkeligt sikringsniveau, hvorfor der ikke er behov for afværgeforanstaltninger.

Efter 40-50 år skal det vurderes, om der skal etableres værn mod oversvømmelse langs Storebæltsvej såfremt bygningerne fortsat er i anvendelse.

### **Støjpåvirkning**

Med den ændrede anvendelse af Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg skal en eventuel ændret støjpåvirkning vurderes. Både hvad angår virksomhedsstøj og støj fra en eventuel øget vejtrafik.

Idet det endnu er uvist, hvilke funktioner, som bliver opført, er støjberegningen udført med worst-case forudsætninger, hvor vareleveringer vil foregå ved de nærmeste naboer og i natperioden.

Såfremt der ikke opstilles afskærmning mellem vareleveringer og boliger, vil der kunne forekomme overskridelse af støjgrænseværdier for Gormsvej 19 på hverdage i aften- og natperioden samt i weekenden i dagperioden. For Gormsvej 13 vil der være overskridelse i dag-, aften- og natperioden samt i dagperioden i weekenden. For Hf Engen 15 vil der være overskridelse i aften- og natperioden.

Hvis der opføres en 2,5 m høj støjskærm, vil der kun være overskridelser i aften- og natperioden for Gormsvej 19 og Gormsvej 13. En 5 m høj skærm vil ikke være tilstrækkelig til at nedbringe støjen under grænseværdien i aften- og natperioden.

Hvis det skal være muligt at foretage vareleveringer i aften- og natperioden, skal de nødvendige foranstaltninger foretages, således de vejledende grænseværdier kan overholdes. Dette kunne eksempelvis være ved en overdækket eller lukket varegård. Omfang og dimensioner af varegården skal fastlægges som en del af det konkrete projekt.

Beregning af støj fra vejtrafik er baseret på trafikmængder (ÅDT). Trafikmængder er optalt i 2018 og fremskrevet med 1 % pr. år frem til år 2029. For projektscenariet er der foretaget en trafikanalyse og tillagt trafikmængden. Den forventede trafik i området i 2029 hhv. med og uden projektet fremgår af nedenstående tabel.

Fordelingen af tung trafik og hastigheder tager udgangspunkt i trafiktællingerne. For motorvejen er andelen af tung trafik iht. vejtype "Motorvej Jylland/Fyn" fra "Håndbog NORD2000, Rapport 434 – 2013".

Støj fra vejtrafik er beregnet for de nærmeste boliger for hhv. et 0-scenarie og et projektscenarie, hvor den forøgede trafik fra butiksområdet er medtaget.

Beregningerne af støjudbredelsen fra vejtrafik er foretaget på baggrund af den gældende beregningsmetode NORD2000 i overensstemmelse med Miljøstyrelsens rapport nr. 434/2013 "Håndbog Nord2000- Beregning af vejstøj i Danmark" og vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Der er foretaget støjberregninger i udvalgte beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs veje med forøget trafik som følge af den nye bebyggelse.

Resultaterne viser, at støjniveauet i to af beregningspunkterne er højere end grænseværdien i 0-scenariet. I projektscenariet er støjniveauet 0,2-0,7 dB højere end 0-scenariet. Den mindste ændring af støjen, som det menneskelige øre kan opfatte, er en ændring på 1 dB, hvis to støjniveauer sammenlignes umiddelbart efter hinanden. Forøgelsen af støjniveauet i projektscenariet vil derfor ikke være en hørbar ændring.

Det vurderes, at områdets omdannelse ikke vil medføre væsentlig påvirkning af naboer med trafikstøj.

### **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, specifikt planlægning i den kystnære del af byzonen (§ 5a, stk. 4).

I henhold til planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen (§ 16, stk. 4).

Lokalplanområdet ligger ca. 500 meter fra Nyborg fjord og ca. 700 meter fra Storebælt. Mod Nyborg fjord skærmer Knudshovedkvarteret for sig til lokalplanområdet. Mod Storebælt skærmer Nyborg Idræts- og Fritidscenter samt motorvej E20 og jernbanen for sig til lokalplanområdet. Den nuværende bebyggelse på grunden kan derfor ikke ses fra kysten.

Med denne lokalplan forøges bygningshøjden med ca. 1 meter for størstedelen af byggefeltet, og med ca. 4 meter i både det vestligste og østligste byggefelt. Denne forøgelse vurderes ikke at medføre, at bygningerne vil kunne ses fra kysten.

Øst for lokalplanområdet står idag en pylon på ca. 35 meter. Denne kan ikke ses fra kysten i Nyborg fjord, men kan ses fra Storebæltskysten ved Sinatur Hotel Storebælt. Pylonen er væsentlig højere end de 15 meter, der bliver den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet.

Den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse forventes derfor ikke at medføre en påvirkning af kysten.

### **Forureningsforhold**

Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, er kortlagt på vidensniveau 2, jævnfør jordforureningsloven, hvilket betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der indikerer, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliteten er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) eller beliggende inden for et indvindingsopland til et alment vandværk.

Forureningen kan især henføres til aktiviteterne i relation til Tjærekompagniets virke på grunden.

Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) har i 2019 gennemført en supplerende miljøteknisk undersøgelse med det formål at udarbejde en risikovurdering overfor recipienter, dvs. Storebælt og Nyborg Fjord. Undersøgelsens omfang er

forhåndsgodkendt af Region Syddanmark. Med baggrund i den udførte undersøgelse vurderes de påviste kortlagte forureninger på grunden ikke at udgøre en risiko overfor recipienten ved kyststrækningen. Risikovurderingen er godkendt af Region Syddanmark.

Med baggrund i seneste undersøgelse fra DMR har Region Syddanmark meddelt grundejer, at de kortlagte forureninger ikke længere er omfattet af offentlig indsats. Kravet til forudgående § 8 tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne bortfalder herved. Grunden er dog forsat kortlagt som forurennet.

Centerformål har karakter af et større område med offentlig adgang, hvorfor områdets udearealer kan have karakter af et alment tilgængeligt område iht. Jordforureningsloven. Der kan derfor stilles vilkår om foranstaltninger til eliminering af kontaktrisiko for områder med terrænnær jordforurening.

På ubefæstede udearealer kan der foretages udskiftning af forurennet jord med dokumenteret ren jord. Øvrige arealer med påvist forurening kan befæstes med fast belægning, hvorved kontaktrisikoen elimineres. For sikring af indeklimaet, kan der foretages tekniske foranstaltninger, der eliminerer risikoen. Typisk vil disse være et tilstrækkeligt luftskifte i bygningen for at sikre et godt indeklima.

### Vandplaner

Planområdet ligger i de statslige vandområdeplaner inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt. Den planlagte anvendelse til centerformål vurderes ikke at udgøre en risiko for vandområdet.

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

## Miljøvurdering af planen

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) § 8, stk. 1, da det er en plan inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og da den fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg (bilag 2, pkt. 10, litra b).

Der skal derfor foretages en miljøvurdering af planerne efter miljøvurderingslovens forskrifter. Miljørapporten følger forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og forslag til lokalplan nr. 302 i offentlig høring i 8 uger. Miljørapporten er vedlagt som bilag til planerne.

## Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for

virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

## Retsvirkninger

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

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

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern
- 1.C.10 - Nyborg, Aflastningsområde ved Storebæltsvej
- 1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade
- 2.C.1 - Ullerslev Centerområde
- 3.C.1 - Ørbæk, Hovedgaden
- 1.C.3 - Nyborg, bykernen - Kvickly, Netto m.m.
- 1.C.4 - Nyborg, Slotsgade m.m.
- 1.C.6 - Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m.
- 1.C.7 - Nyborg, Enghavevej
- 1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

## Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern
- 1.C.3 - Nyborg, bykernen - Kvickly, aldi Netto m.m.
- 1.C.4 - Nyborg, Slotsgade m.m.
- 1.C.6 - Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m.
- 1.C.7 - Nyborg, Enghavevej

1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

1.E.7 - Nyborg, handel og kontor øst

1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade

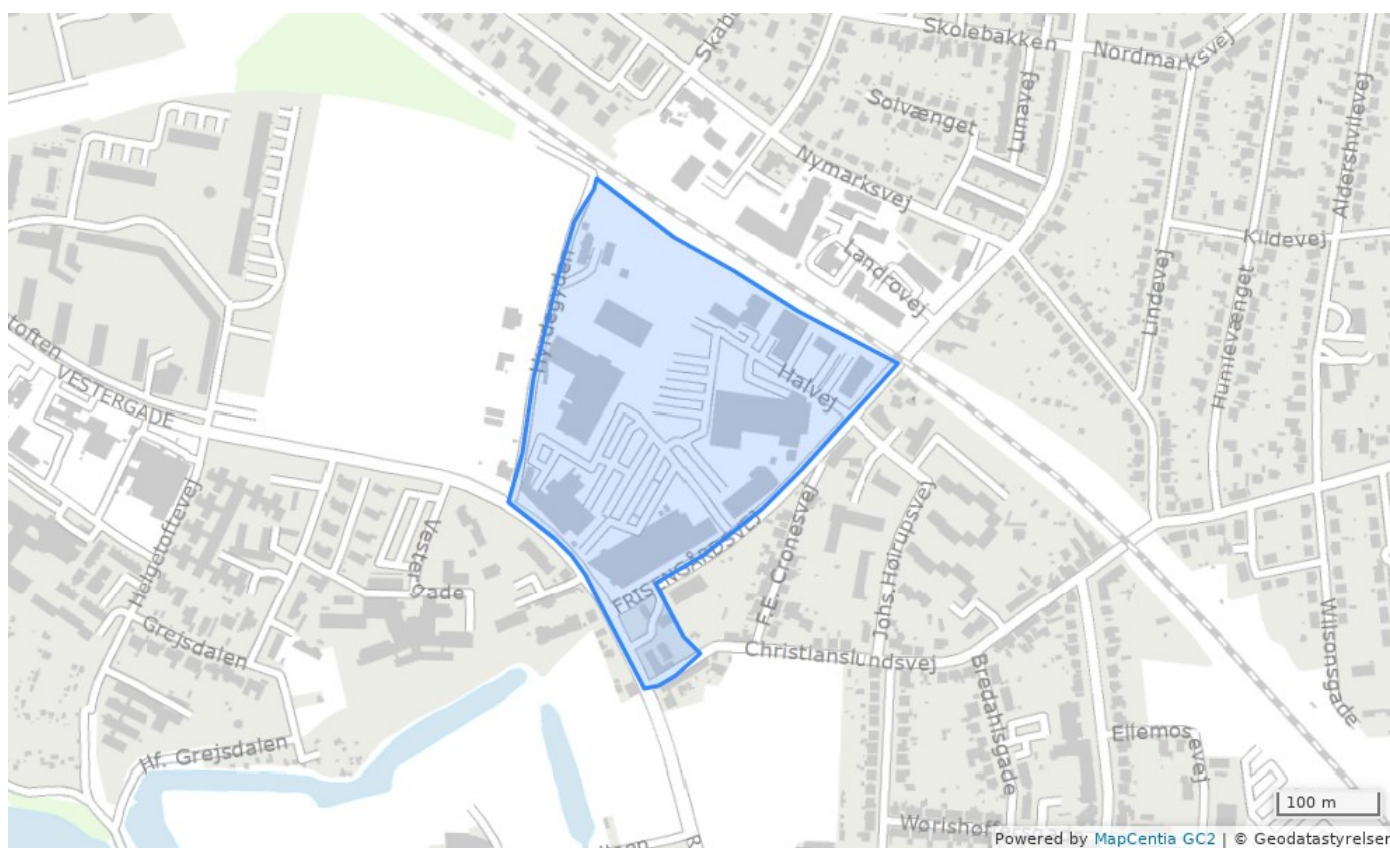
2.C.1 - Ullerslev Centerområde

3.C.1 - Ørbæk, Hovedgaden

# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# 1.C.1



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Nyborg Jern
Plannummer	1.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Kultur- og fritidsaktiviteter skal opretholdes.
Bebyggelsens omfang	Der kan etableres op til 10.850 m <sup>2</sup> detailhandel inden for rammeområdet fordelt på max. 4.700 m <sup>2</sup> til dagligvarebutikker og max. 6.150 m <sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Bruttobutiksarealet må være max. 3.900 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og min. 500 m <sup>2</sup> for begge typer.



Miljø

Skydebaneaktiviteter kan ikke udvides uden yderligere støjregulering.

Trafik

I den sydlige del af området omkring tankstationen må der ikke etableres yderligere overkørsler til Vestergade. Stisystem gennem området skal bevares.

Specifik anvendelse

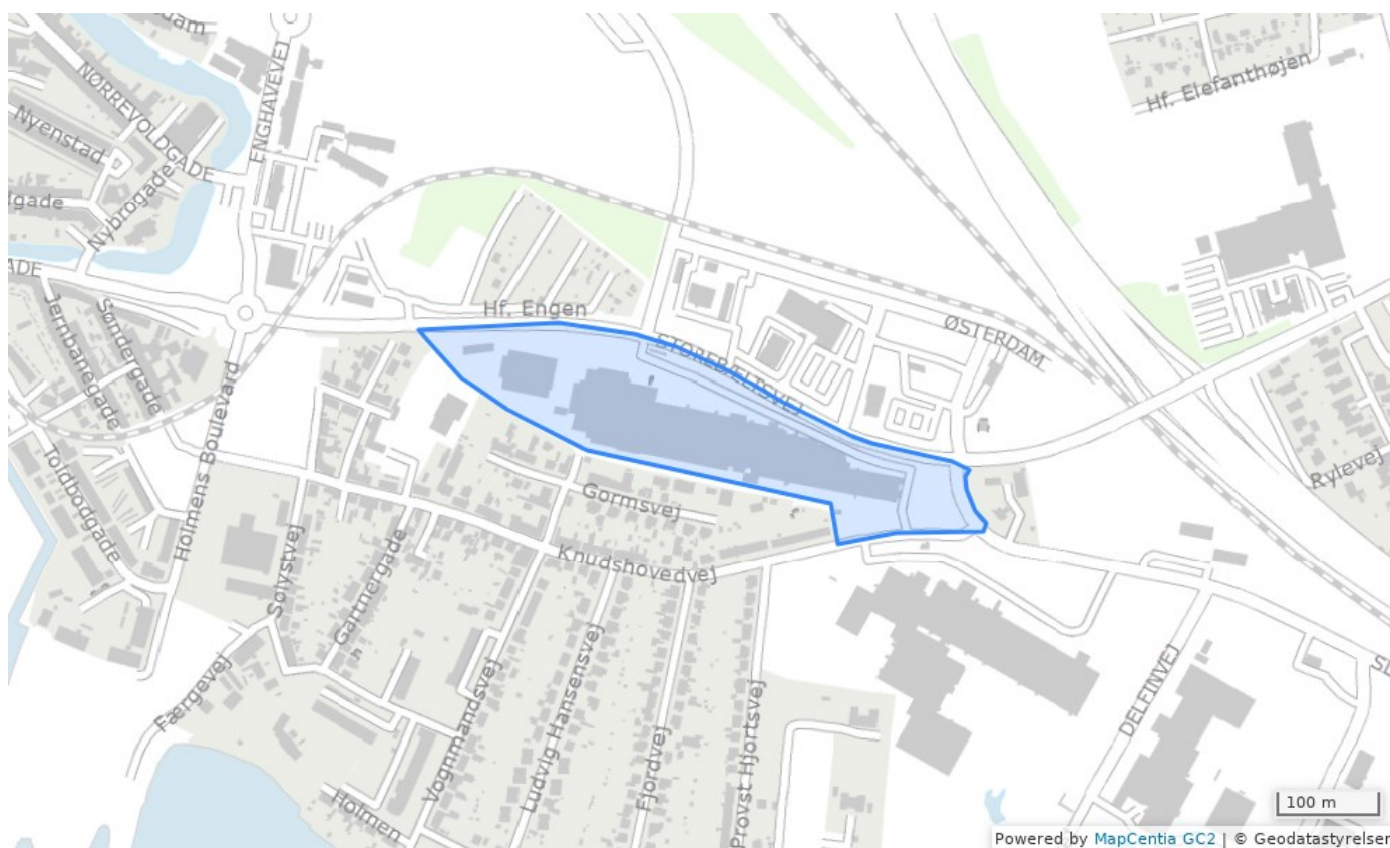
Aflastningsområde

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Forslag

# 1.C.10



## Bestemmelser

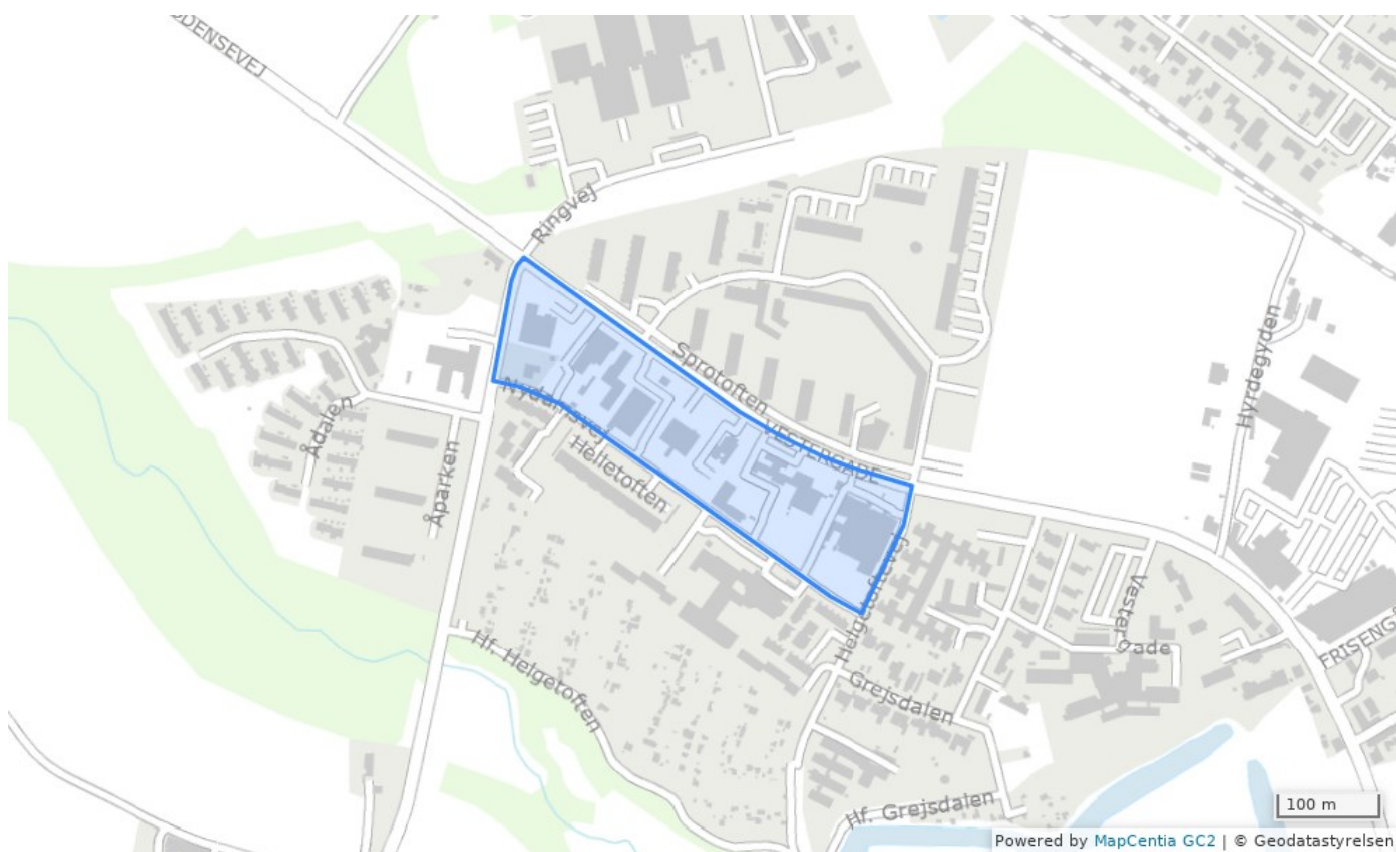
Plannavn	Nyborg, Aflastningsområde ved Storebæltsvej
Plannummer	1.C.10
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	20700 m <sup>2</sup> 0
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	15
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Inden for rammeområdet må der etableres centerformål og butikker i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper, publikumsorienterede serviceerhverv og restaurationserhverv; erhvervsformål i form kontor- og serviceerhverv, herunder hoteller og liberale erhverv såsom kontorer og andre

	<p>administrative funktioner; offentlige formål i form af kulturelle institutioner og offentlig administration. Der må etableres op til 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel - heraf max. 2.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarebutikker og max. 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper.</p>
<p>Områdets anvendelse</p>	<p>Der kan etableres op til 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel inden for rammeområdet fordelt på max. 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og max. 15.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Dagligvarebutikker må kun etableres med et bruttoetageareal pr. butik på minimum 750 m<sup>2</sup> - dog tillades én bager på ned til 300 m<sup>2</sup> - og maksimalt 2.600 m<sup>2</sup>. Udvalgswarebutikker må kun etableres med et bruttoetageareal pr. butik på minimum 750 m<sup>2</sup> og maksimalt 15.000 m<sup>2</sup> - dog tillades køkkenbutikker ned til 500 m<sup>2</sup>. Butikker til særlig pladskrævende varegrupper må kun etableres med et bruttoetageareal pr. butik på minimum 500 m<sup>2</sup> og maksimalt 15.000 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Bebyggelsens omfang</p>	<p>Det skal sikres at bebyggelse i placering, udformning og materialer udtrykker bymæssighed og derved understøtter omdannelsen af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade, f.eks. gennem randbebyggelse mod Storebæltsvej.</p>
<p>Opholdsarealer</p>	<p>Der skal etableres et offentlig tilgængeligt udendørs opholdsareal inden for rammeområdet.</p>
<p>Miljø</p>	<p>Ubebyggede arealer skal etableres så regnvand ledes til offentlig kloak uden mulighed for nedsivning.</p>
<p>Trafik</p>	<p>Der skal sikres stisammenhæng mellem Knudshovedvej ved Gormsvej og Storebæltsvej. Antallet af parkeringspladser inden for rammeområdet skal fastsættes under hensyntagen til muligheder for dobbeltudnyttelse og restkapacitet i området ved Storebæltsvej som helhed.</p>
<p>Særlige bestemmelser</p>	<p>Rammeområdet ligger i risikoområde for oversvømmelse. Ifm. lokalplanlægning for området skal der stilles krav om afværgeforanstaltninger i form af forhøjet gulvkote, der sikrer ny bebyggelse til kote +2,41 m ift. DVR90.</p>
<p>Specifik anvendelse</p>	<p>Aflastningsområde</p>

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

<p>Status</p>	<p>Forslag</p>
---------------	----------------

# 1.E.8



## Bestemmelser

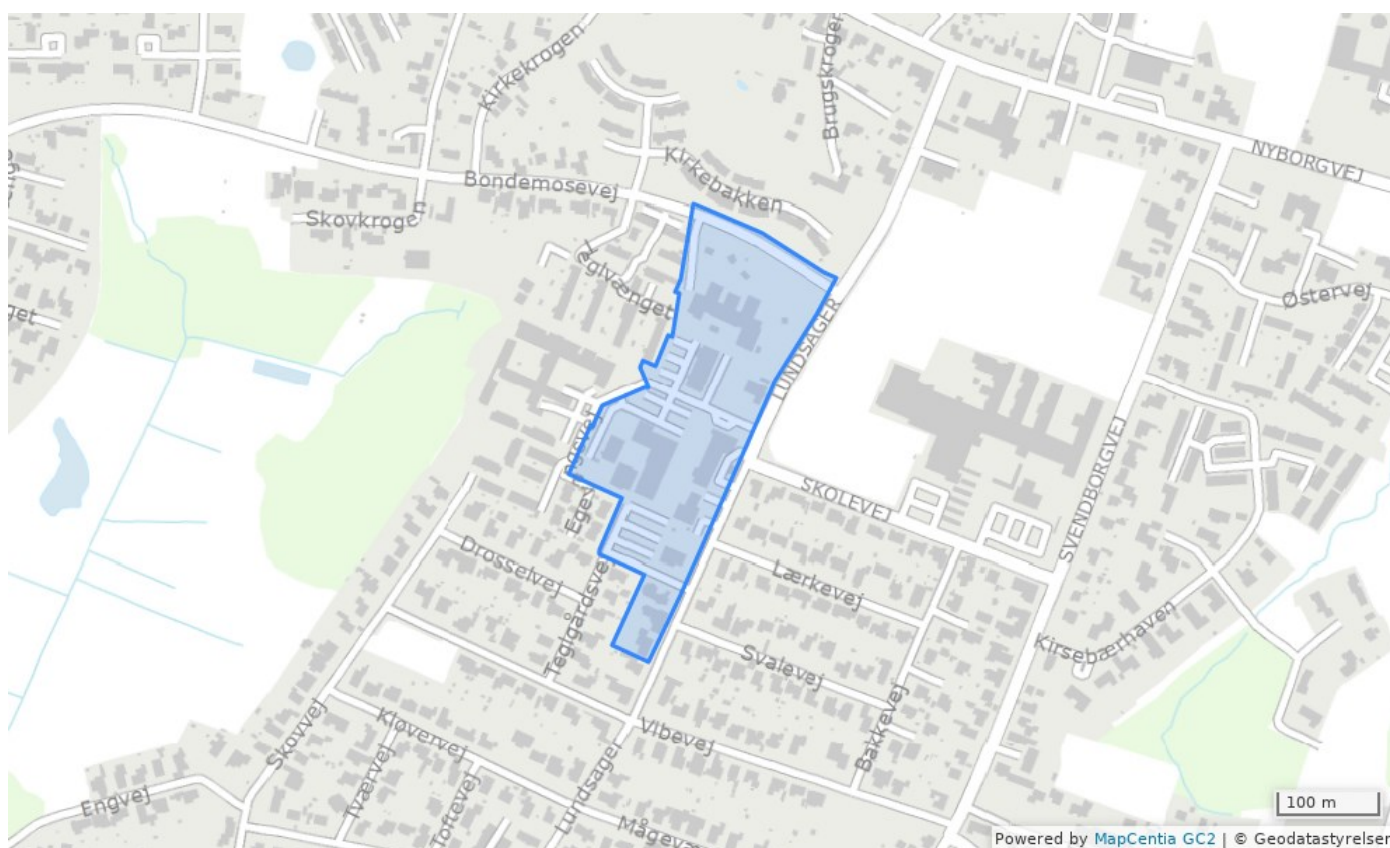
Plannavn	Nyborg, Erhvervsområde Vestergade
Plannummer	1.E.8
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsområde til kontor og serviceerhverv, håndværks- samt lettere industri- og fremstillings/værkstedsvirksomheder, tankstationer og med mulighed for op til én butik til lokalområdets daglige forsyning på op til 1.200 m <sup>2</sup> samt

	butikker til særlig pladskrævende varegrupper på op til 4.000 m <sup>2</sup> pr. butik. Der kan højst etableres 1.200 m <sup>2</sup> dagligvarebutikker inden for rammeområdet ikke medregnet arealer til dagligvaresalg ifm. tankstationer og højst 4.200 m <sup>2</sup> butikker til særlig pladskrævende varegrupper.
Bebyggelsens omfang	For at sikre bebyggelsen på Nydamsvej gode omgivelser skal der hegnes med levende beplantning i skel mod Nydamsvej.
Trafik	Der må ikke etableres flere overkørsler til Vestergade. Der skal sikres tværgående stiforbindelser mellem Vestergade og Nydamsvej.
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 1.000 m <sup>2</sup> .
Specifik anvendelse	Butikker med særligt pladskrævende varer, Kontor- og serviceerhverv, Butikker til lokalområdets forsyning

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Forslag
--------	---------

## 2.C.1



## Bestemmelser

Plannavn	Ullerslev Centerområde
Plannummer	2.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Der må indrettes indtil 3.800 m <sup>2</sup> detailhandel inden for rammeområdet fordelt med 1.800 m <sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.000 m <sup>2</sup> til udvalgsvarerbutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter.
Specifik anvendelse	Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Forslag

## 3.C.1



## Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Hovedgaden
Plannummer	3.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Der må etableres indtil 5.600 m <sup>2</sup> til detailhandel, heraf maksimalt 3.600 m <sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.000 m <sup>2</sup> til udvalgsvarerbutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker.

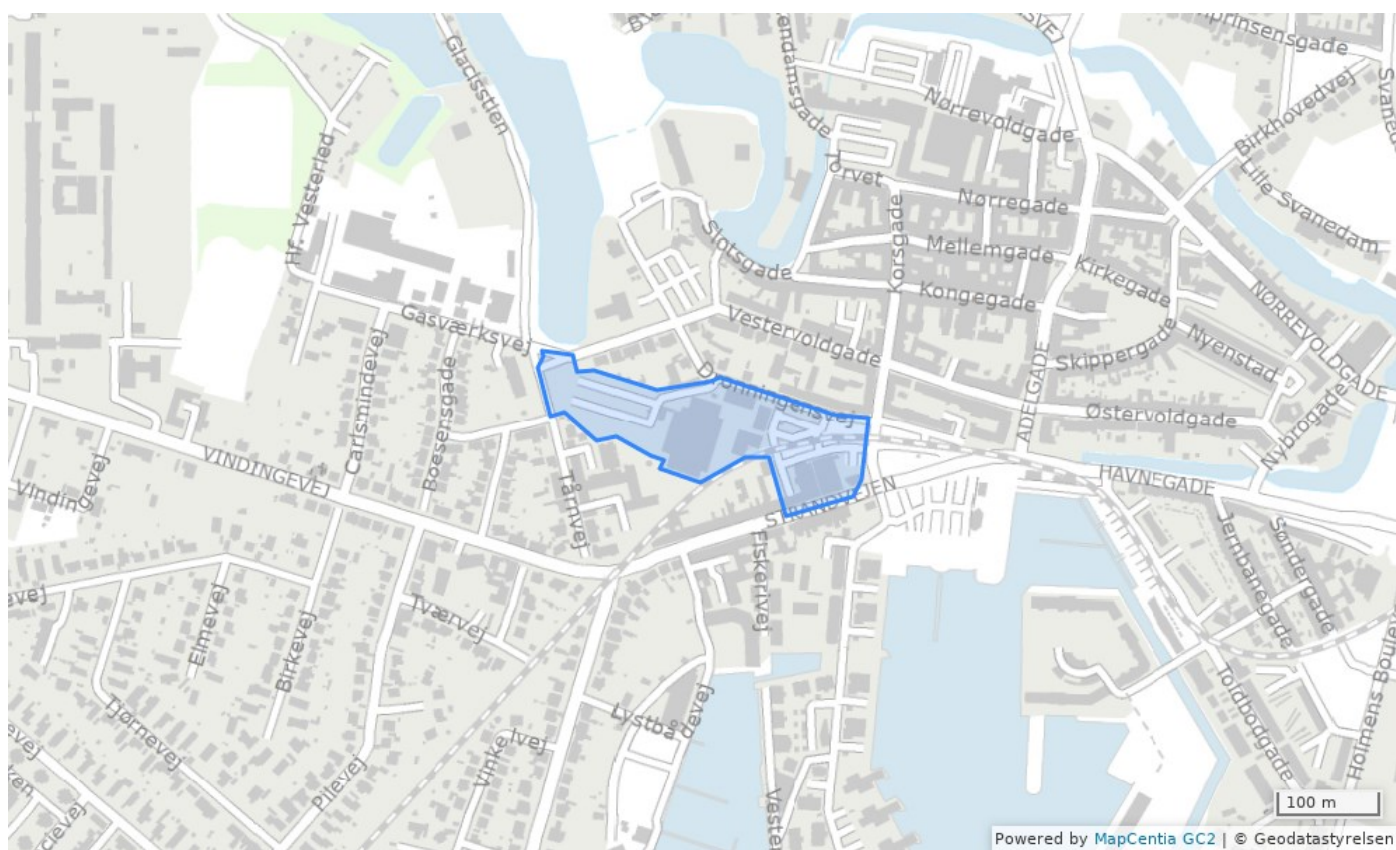


Opholdsarealer	Det lille friareal for enden af Hulvejen bør forskønnes og bevares, og der skal skabes forbindelse til ådalens naturområde mod nord.
Trafik	Der skal etableres 1 p-plads pr. 25 m2 butiksareal til dagligvarebutikker.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier.
Specifik anvendelse	Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Forslag
--------	---------

## 1.C.3



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, bykernen - Kvikly, Netto m.m.
Plannummer	1.C.3
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidte.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. De maksimale butikstørrelser er for dagligvarebutikker 3.500 m <sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 2.000 m <sup>2</sup> .
Trafik	Stier skal opretholdes som egentlig trafiksti/rekreativ sti.

Specifik anvendelse

Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Forslag

## 1.C.4



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slotsgade m.m.
Plannummer	1.C.4
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> .
Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.

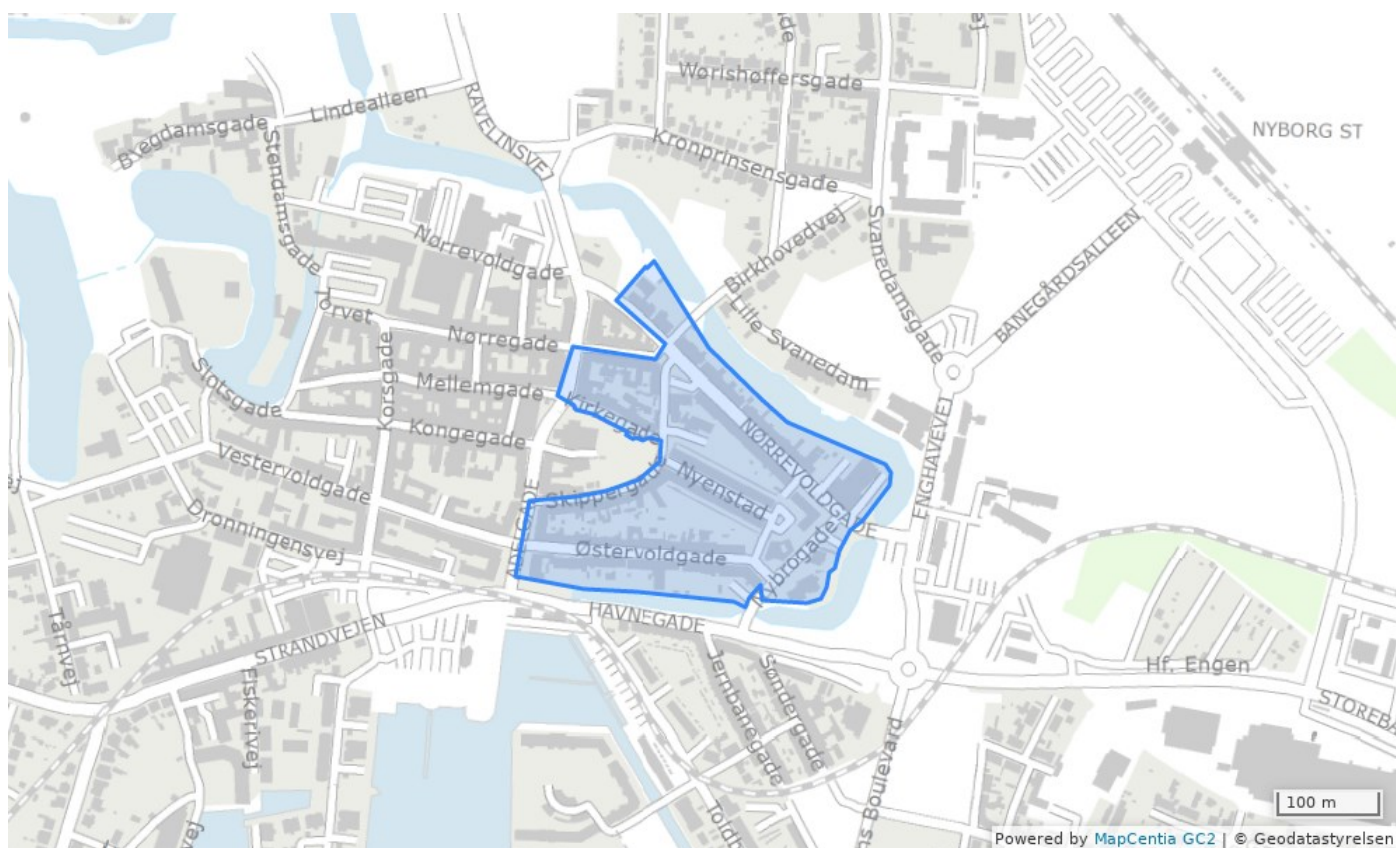
Særlige bestemmelser      Bevaringsværdig bykerne.

Specifik anvendelse      Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status      Forslag

## 1.C.6



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m.
Plannummer	1.C.6
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> .
Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.

Særlige bestemmelser Bevaringsværdig bykerne.

Specifik anvendelse Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status Forslag

## 1.C.7



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Enghavevej
Plannummer	1.C.7
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11400 m <sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter. Alle stueetager fastlægges til butikker.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og



Specifik anvendelse

1.C.8. Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Der kan maksimalt etableres 11.400 etagemeter inden for området.

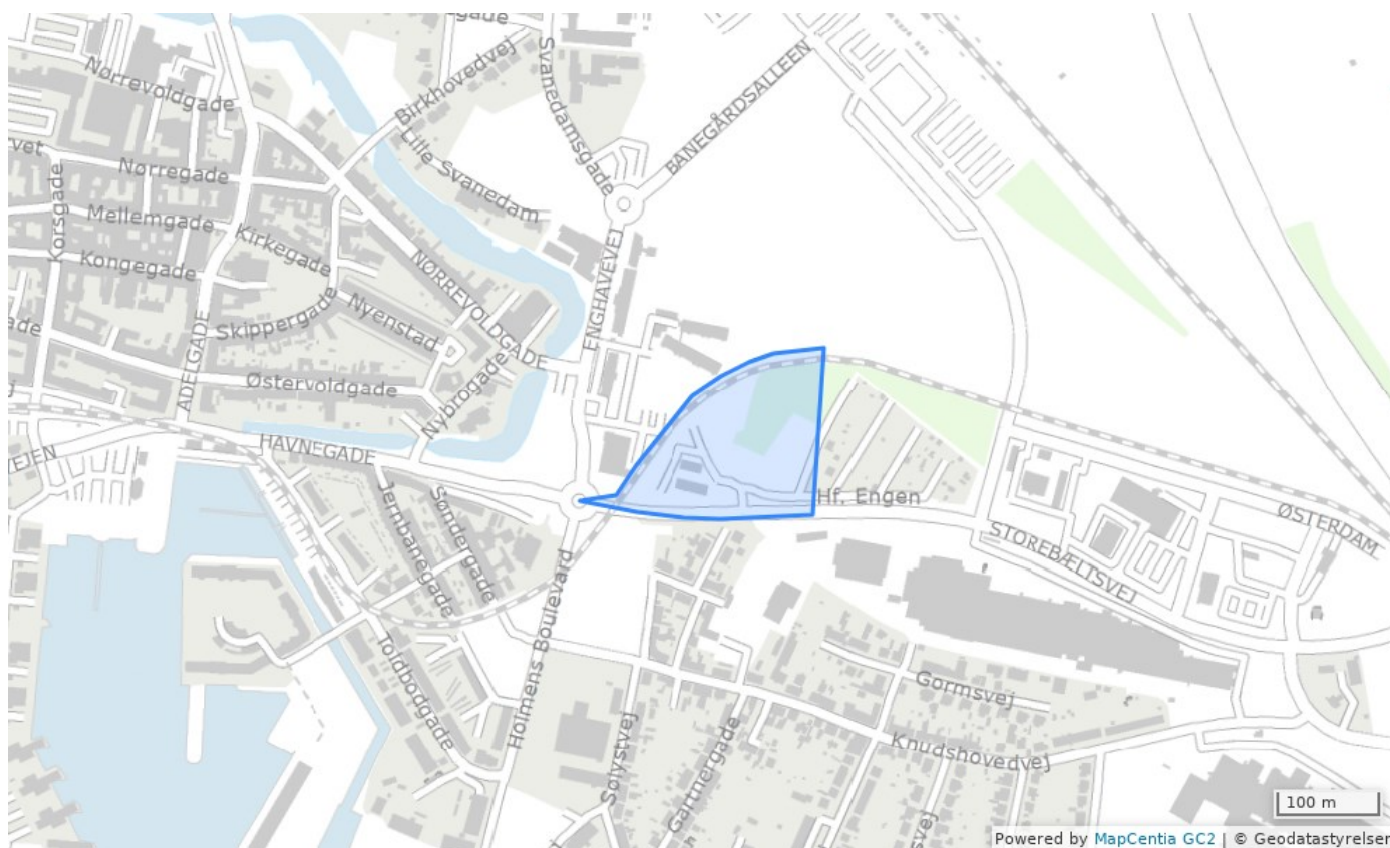
Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Forslag

## 1.C.8



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Svanedammen
Plannummer	1.C.8
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11500 m <sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter. Alle stueetager fastlægges til butikker.
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til detailhandel i stueetager, offentlig og privat service, liberale- og administrative erhverv i øvre etager. Anvendelse til detailhandel kan kun ske i

Bebyggelsens omfang	overensstemmelse med en taktvis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning. Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Der kan i området opføres et etageareal på max 11.500 m <sup>2</sup> .
Særlige bestemmelser	Området skal udbygges efter en samlet plan der angiver de bebyggelsesmæssige principper for en urban bebyggelse og infrastruktur der styrker sammenhængen til den historiske bykerne.
Specifik anvendelse	Bymidte

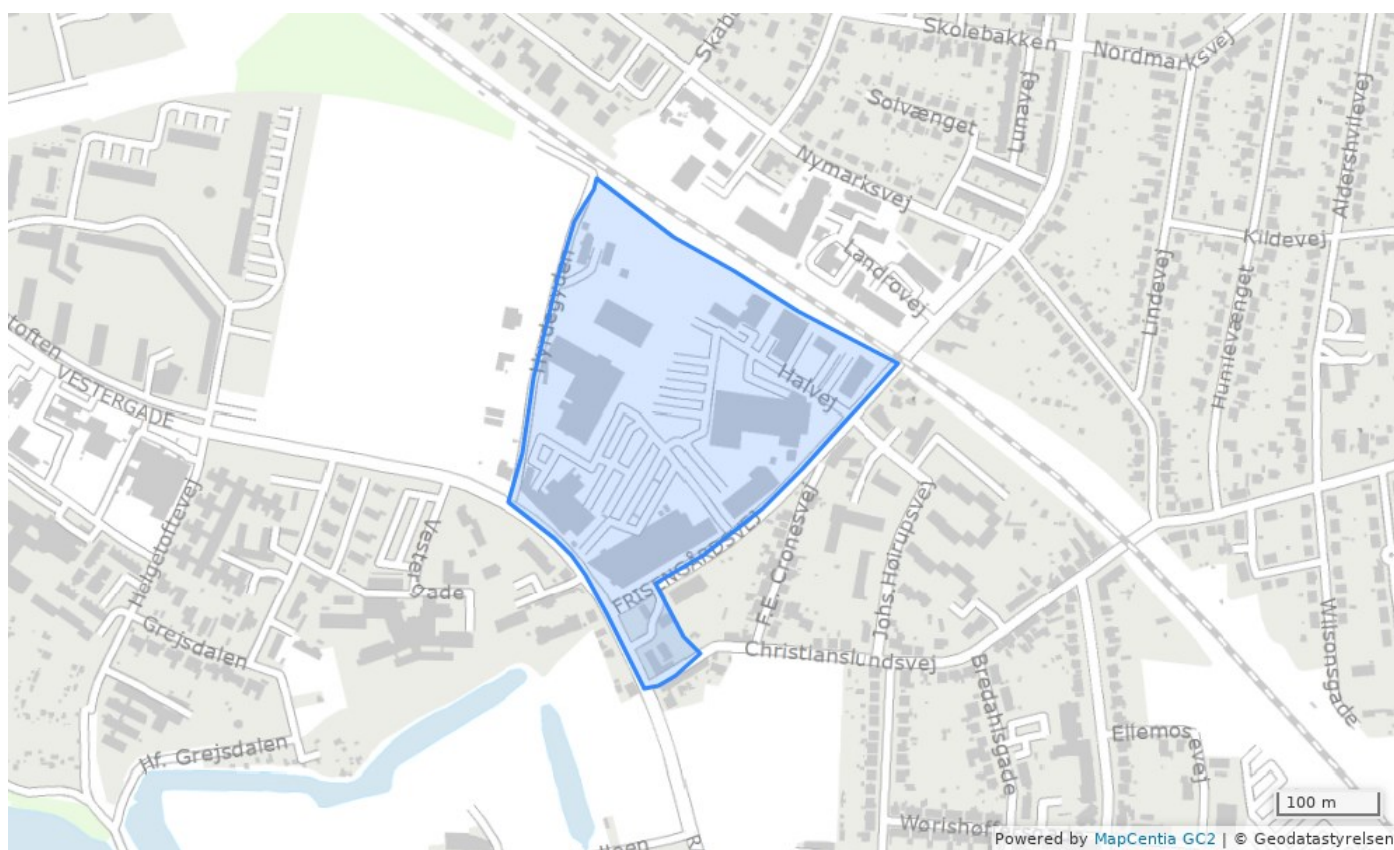
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Forslag
--------	---------

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern



## Bestemmelser

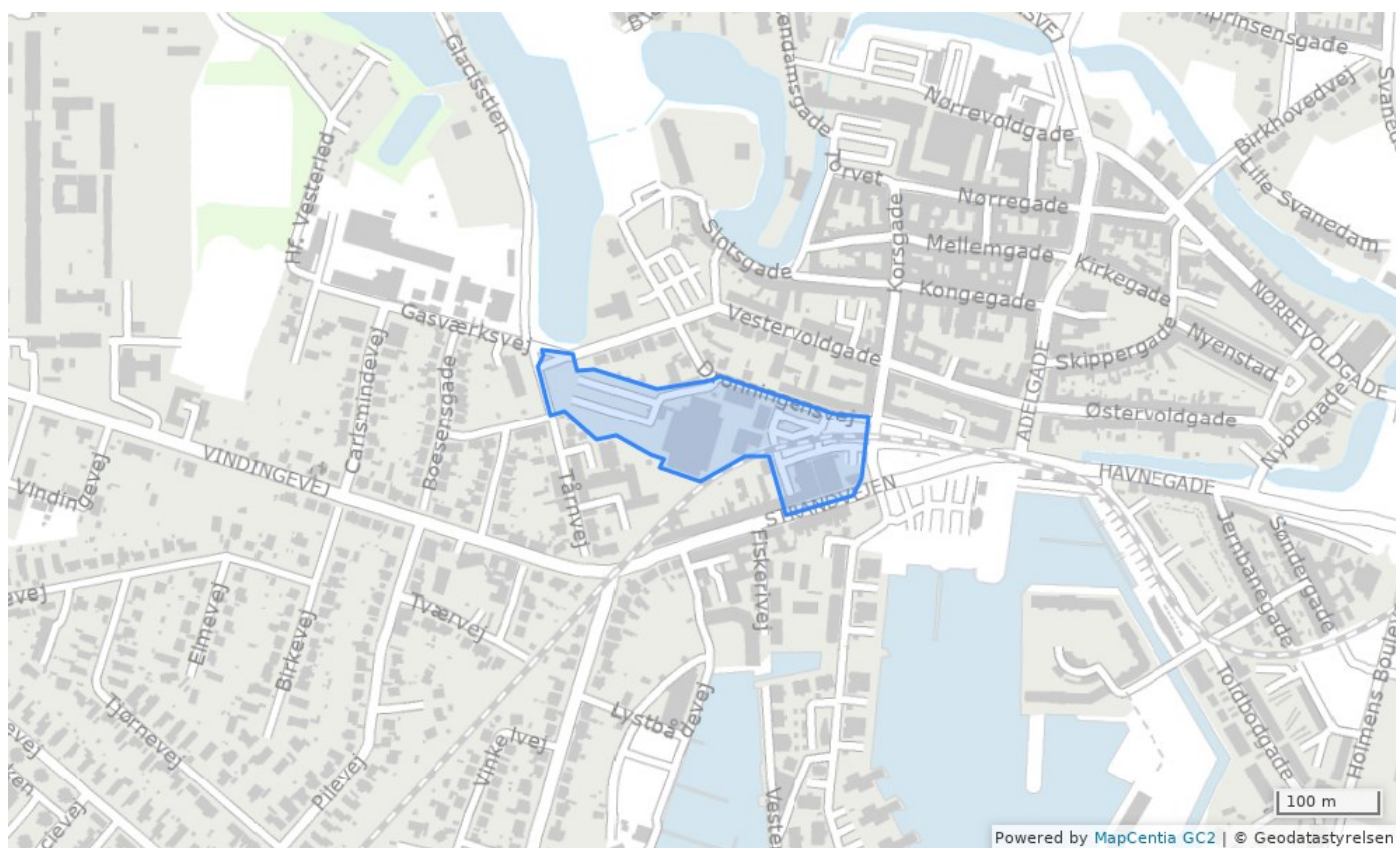
Plannavn	Nyborg, Nyborg Jern
Plannummer	1.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Bruttobutiksarealet må være max 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og min. 500 m <sup>2</sup> for begge typer.
Miljø	Skydebaneaktiviteter kan ikke udvides uden yderligere støjregulering.

Trafik	I den sydlige del af området omkring tankstationen må der ikke etableres yderligere overkørsler til Vestergade. Stisystem gennem området skal bevares.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan 82, 117, 137 og 259
Særlige bestemmelser	Kultur- og fritidsaktiviteter skal opretholdes. Det eksisterende bruttobutiksareal på 12.900 m <sup>2</sup> må ikke øges.
Specifik anvendelse	4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------

## 1.C.3 - Nyborg, bykernen - Kvikly, aldi Netto m.m.



### Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, bykernen - Kvikly, aldi Netto m.m.
Plannummer	1.C.3
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidte. 2.
Bebyggelsens omfang	Dagligvarebutikker max. 3500 m <sup>2</sup> og udvalgswarebutikker max. 2000 m <sup>2</sup>
Trafik	Stier skal opretholdes som egentlig trafiksti/rekreativ sti.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 16, 23 og 126

Specifik anvendelse 4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status Vedtaget



## 1.C.4 - Nyborg, Slotsgade m.m.



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slotsgade m.m.
Plannummer	1.C.4
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> .
Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 142

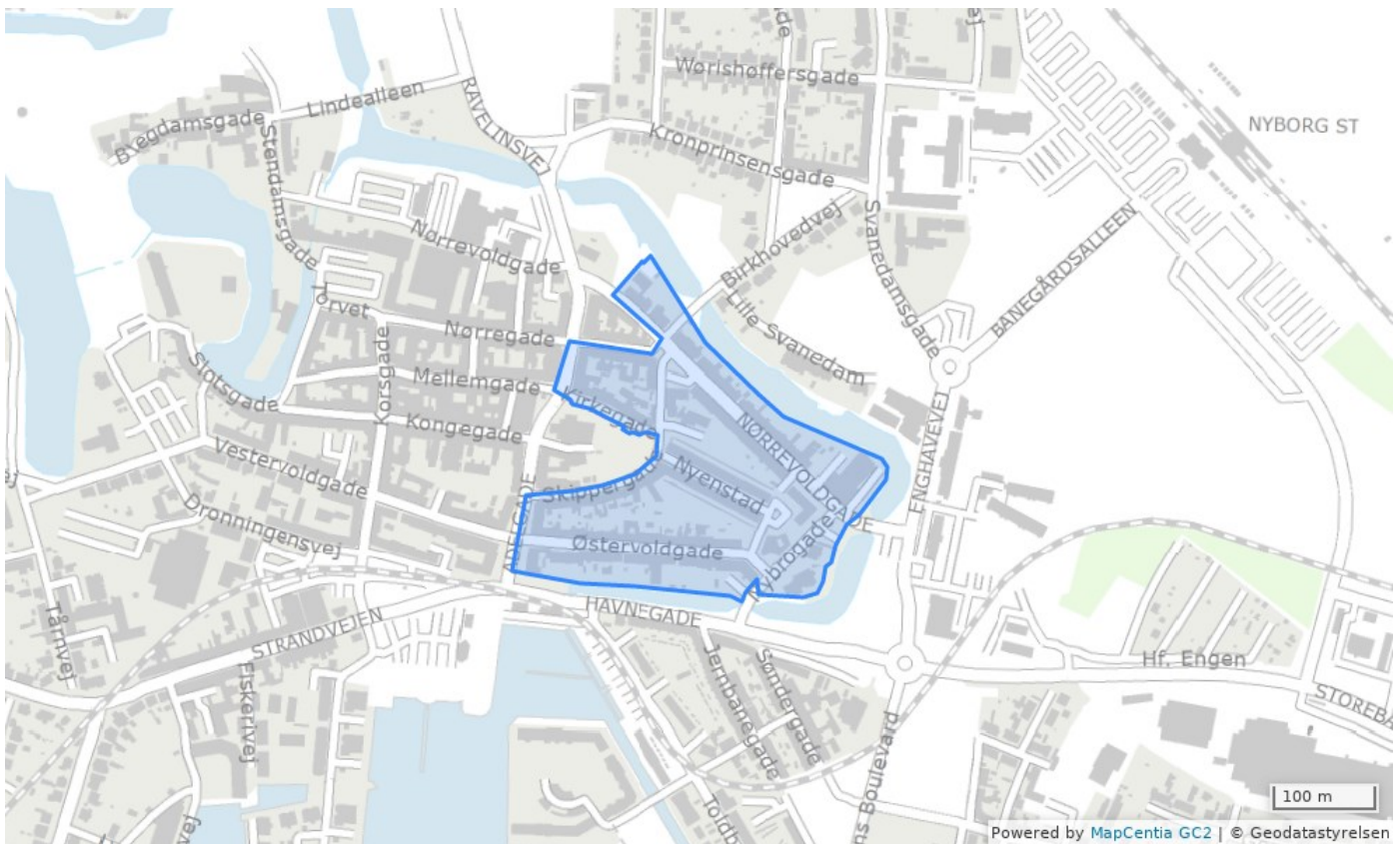
Særlige bestemmelser Bevaringsværdig bykerne.

Specifik anvendelse Boligområde, 4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status Vedtaget

## 1.C.6 - Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m.



### Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Nørre- og Østervoldgade m.m.
Plannummer	1.C.6
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> .
Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 142

Særlige bestemmelser Bevaringsværdig bykerne.

Specifik anvendelse Boligområde, 4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status Vedtaget

## 1.C.7 - Nyborg, Enghavevej



## Bestemmelser

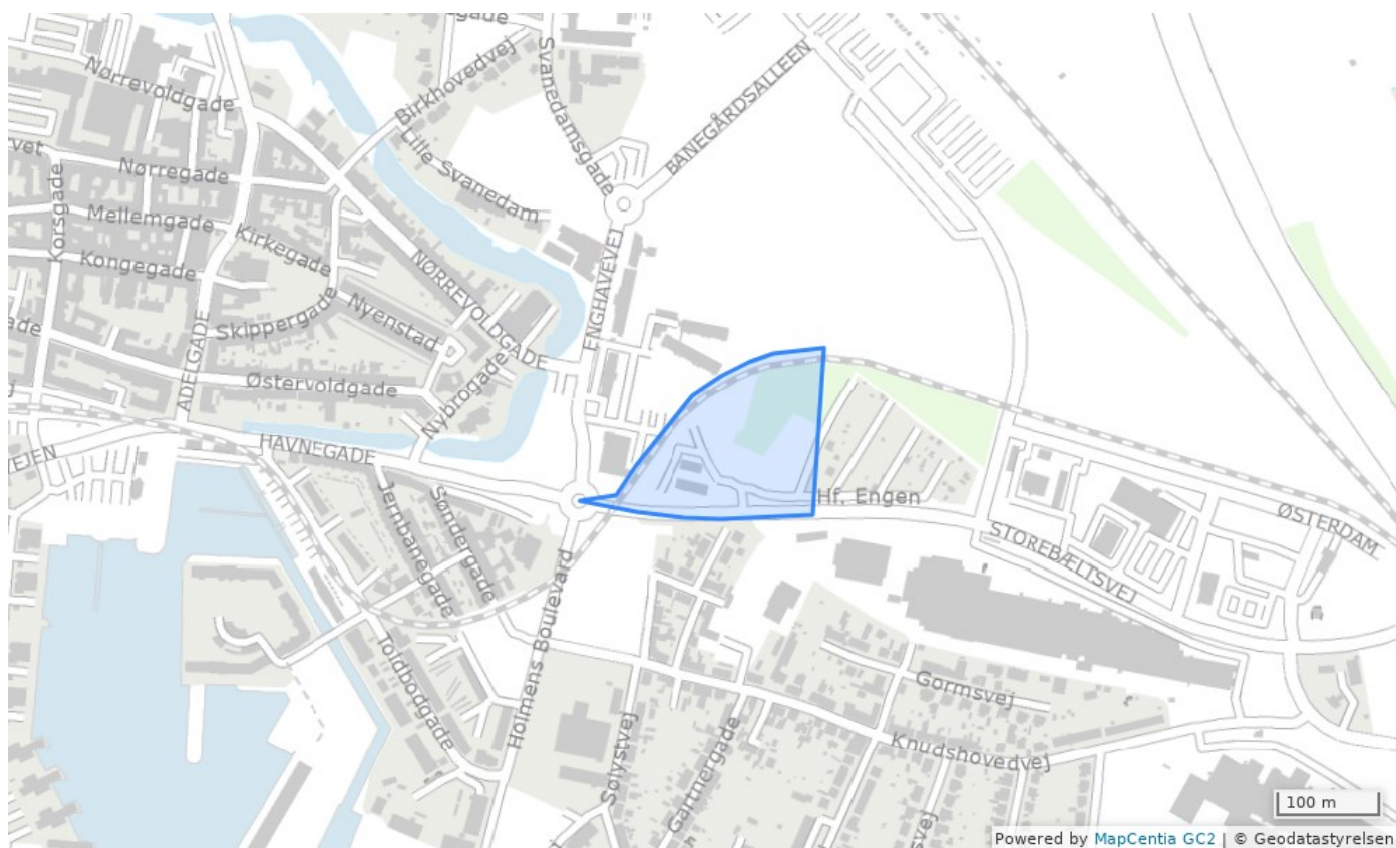
Plannavn	Nyborg, Enghavevej
Plannummer	1.C.7
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Maksimalt etageareal, der må opføres	11400 m <sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter. Alle stueetager fastlægges til butikker.

Bebyggelsens omfang	Der kan i området omføres et etageareal på 11.400 m <sup>2</sup> til center- og boligformål. Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 203 og lokalplan nr. 244
Specifik anvendelse	Boligområde, 4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------

## 1.C.8 - Nyborg, Svanedammen



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Svanedammen
Plannummer	1.C.8
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11500 m <sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter. Alle stueetager fastlægges til butikker.
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til detailhandel i stueetager, offentlig og privat service, liberale- og administrative erhverv i øvre etager. Anvendelse til detailhandel kan kun ske i

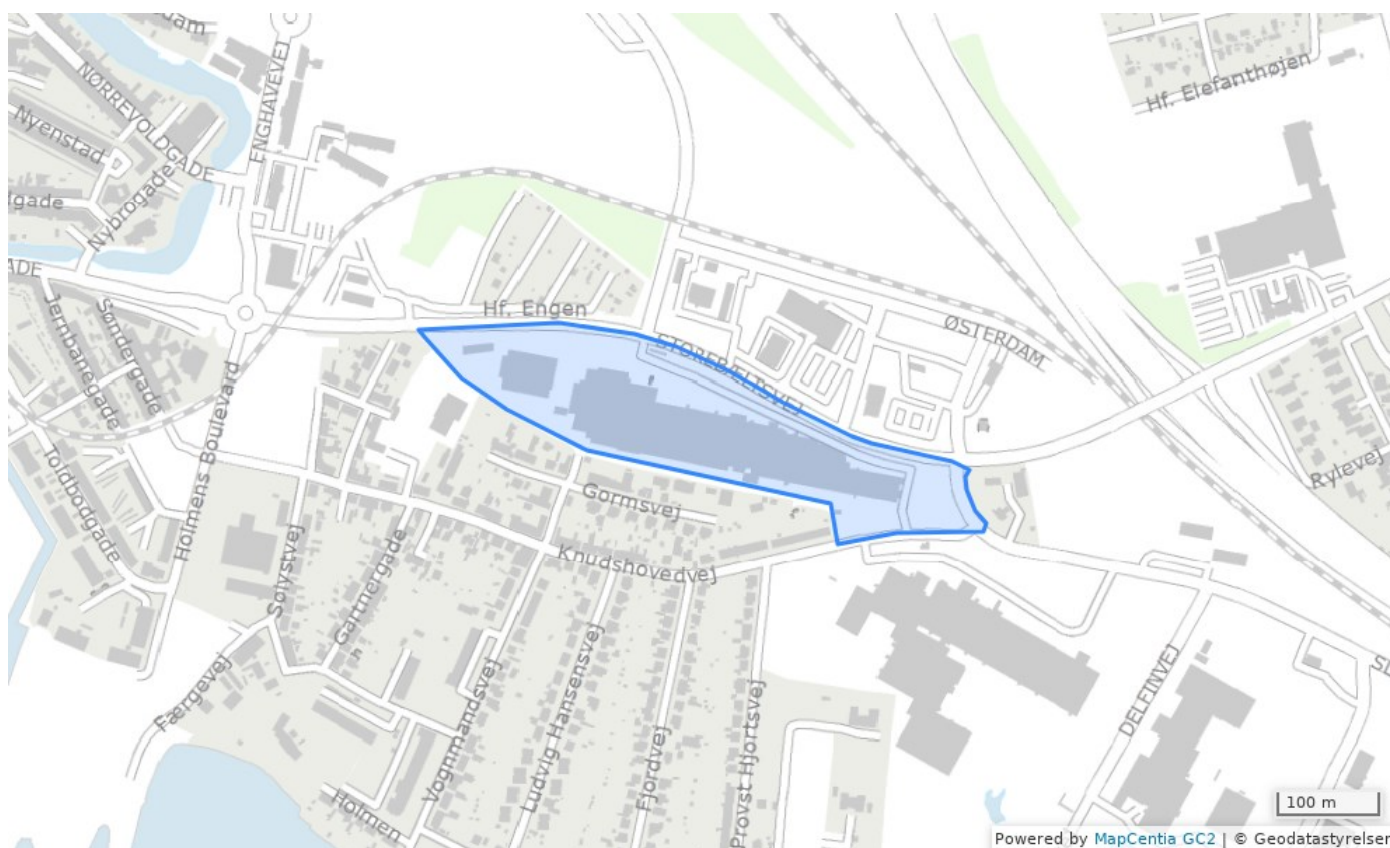
Bebyggelsens omfang	overensstemmelse med en taktvis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning. Der kan i området opføres et etageareal på max 11.500 m <sup>2</sup> . Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 16
Særlige bestemmelser	Området skal udbygges efter en samlet plan der angiver de bebyggelsesmæssige principper for en urban bebyggelse og infrastruktur der styrker sammenhængen til den historiske bykerne.
Specifik anvendelse	4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------



## 1.E.7 - Nyborg, handel og kontor øst



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, handel og kontor øst
Plannummer	1.E.7
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	50%
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12.5
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	5000
Anvendelse	Der kan indrettes butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer på max. 5000 m <sup>2</sup>

Bebyggelsens omfang	bruttobutiksareal samt kulturelle-, administrative og serviceorienterede erhverv. Bebyggelsen skal have karakter af randbebyggelse. P-arealer skal placeres på bebyggelsens bagside.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 84
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 5000 m <sup>2</sup>
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Butikker med særligt pladskrævende varer

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------

# 1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade



## Bestemmelser

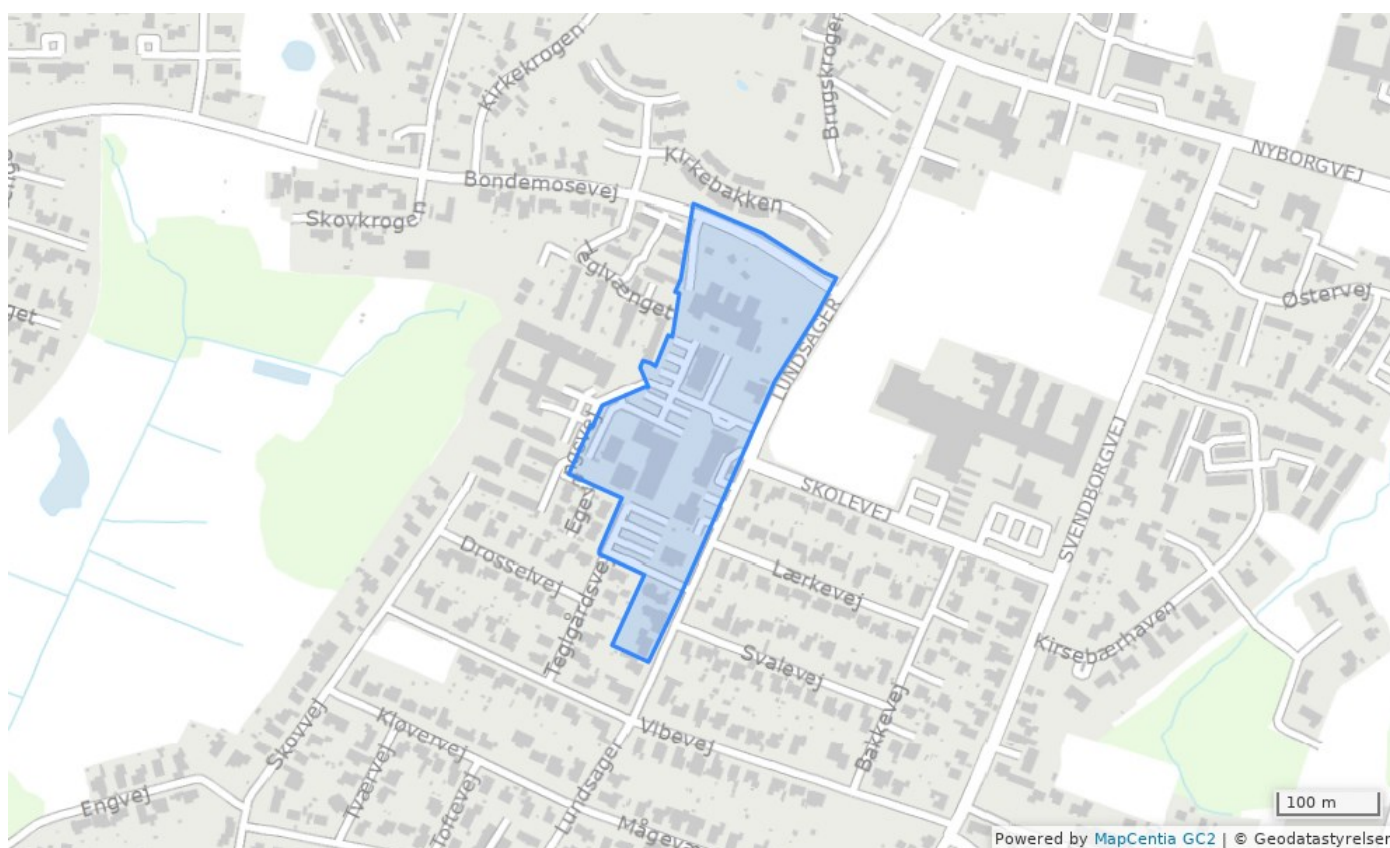
Plannavn	Nyborg, Erhvervsområde Vestergade
Plannummer	1.E.8
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde	8.5
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Bebyggelsens omfang	For at sikre bebyggelsen på Nydamsvej gode omgivelser skal der hegnes med levende beplantning i skel mod Nydamsvej.

Trafik	Der må ikke etableres flere overkørsler til Vestergade. Der skal sikres tværgående stiforbindelser mellem Vestergade og Nydamsvej.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 27 og delvist af 141
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 1.000 og max 3.500 m <sup>2</sup>
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Butikker

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------

## 2.C.1 - Ullerslev Centerområde



## Bestemmelser

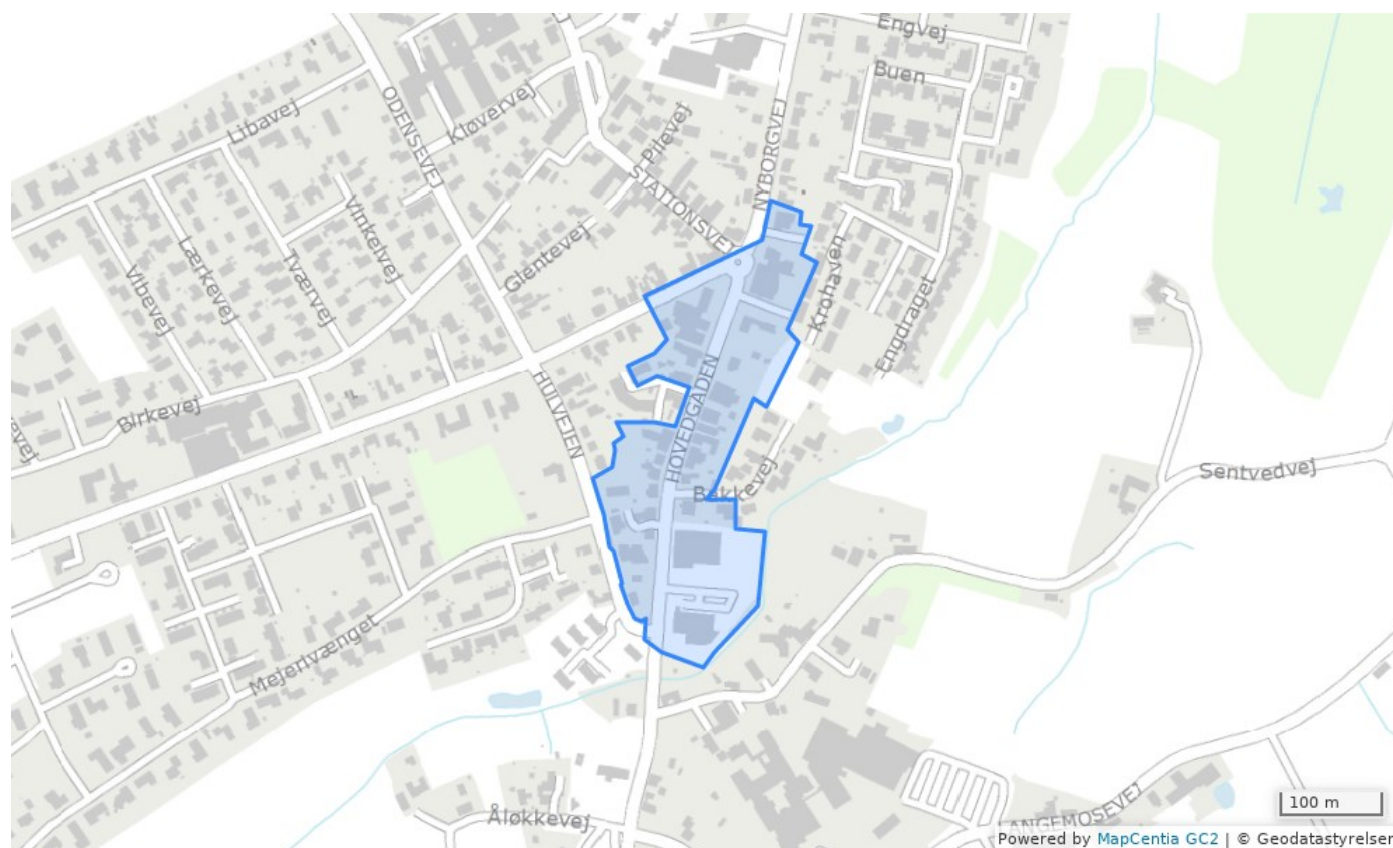
Plannavn	Ullerslev Centerområde
Plannummer	2.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Bruttoetagearealer må være max. 2.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 41. Området er delvist omfattet af byplanvedtægt 3A.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter.

Specifik anvendelse 4110

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status Vedtaget

## 3.C.1 - Ørbæk, Hovedgaden



## Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Hovedgaden
Plannummer	3.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter.
Bebyggelsens omfang	Bruttoetagearealer må være max. 2.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker.

Opholdsarealer	Det lille friareal for enden af Hulvejen bør forskønnes og bevares, og der skal skabes forbindelse til ådalens naturområde mod nord.
Trafik	Der skal etableres 1 p-plads pr. 25 m <sup>2</sup> butiksareal.
Lokalplaner	Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 2, lokalplan nr. 267 og delvist af lokalplan nr. 242
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier.
Specifik anvendelse	Boligområde, 4110, Butikker

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------