



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 10

Detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10

Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 26. maj 2020 efter offentlig høringsperiode 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 "Lynfrosten" 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 udvalgsvarerbranchen 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 udvalgsvarerhandel 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 udvalgsvarerbranchen 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 Storebæltsvej 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 udvalgswarebutikker 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 Hjerte" og kulturarvsmasterplanen.

Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.

I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.

I de øvrige bysamfund skal der fortsat være mulighed for etablering af små dagligvarebutikker til betjening af lokalområdet og 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 færgelejerne og byomdannelsesområderne 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.

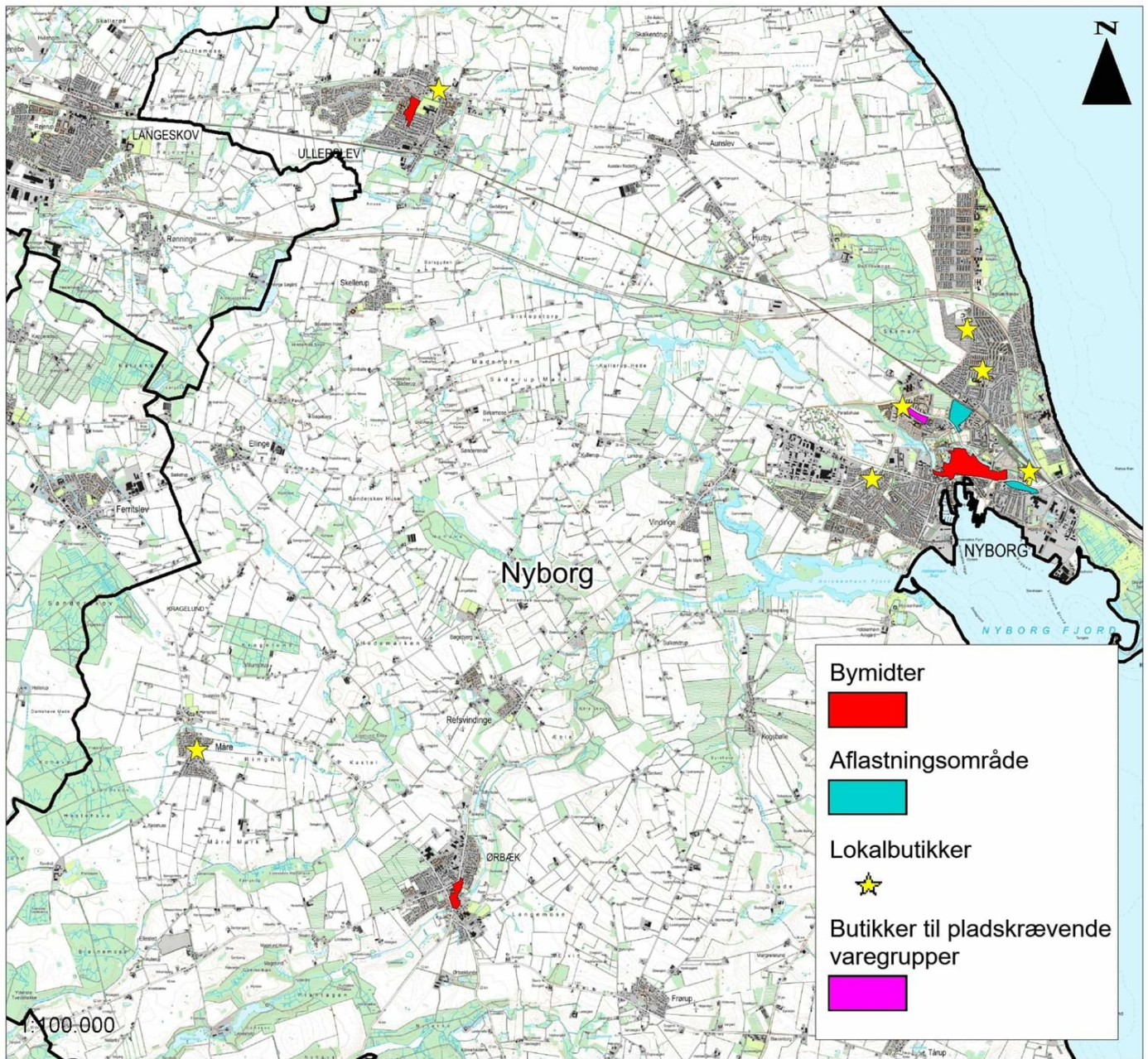
Område	Samlet arealramme	Ramme til dagligvarebutikker	Ramme til udvalgvarebutikker	Ramme til SPV*
Nyborg bykerne	39.900 m <sup>2</sup>	-	-	-
Nyborg Jern	10.850 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>	
Storebæltsvej 10	15.000 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	
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. Bymidteafgrænsningen 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 Storebæltssvej 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 indbygges 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 Storebæltsvej 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 - "Lynfrosten"	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 udvalgsvarerbutikker 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 butiksformål 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 byomdannelseområderne 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.]*

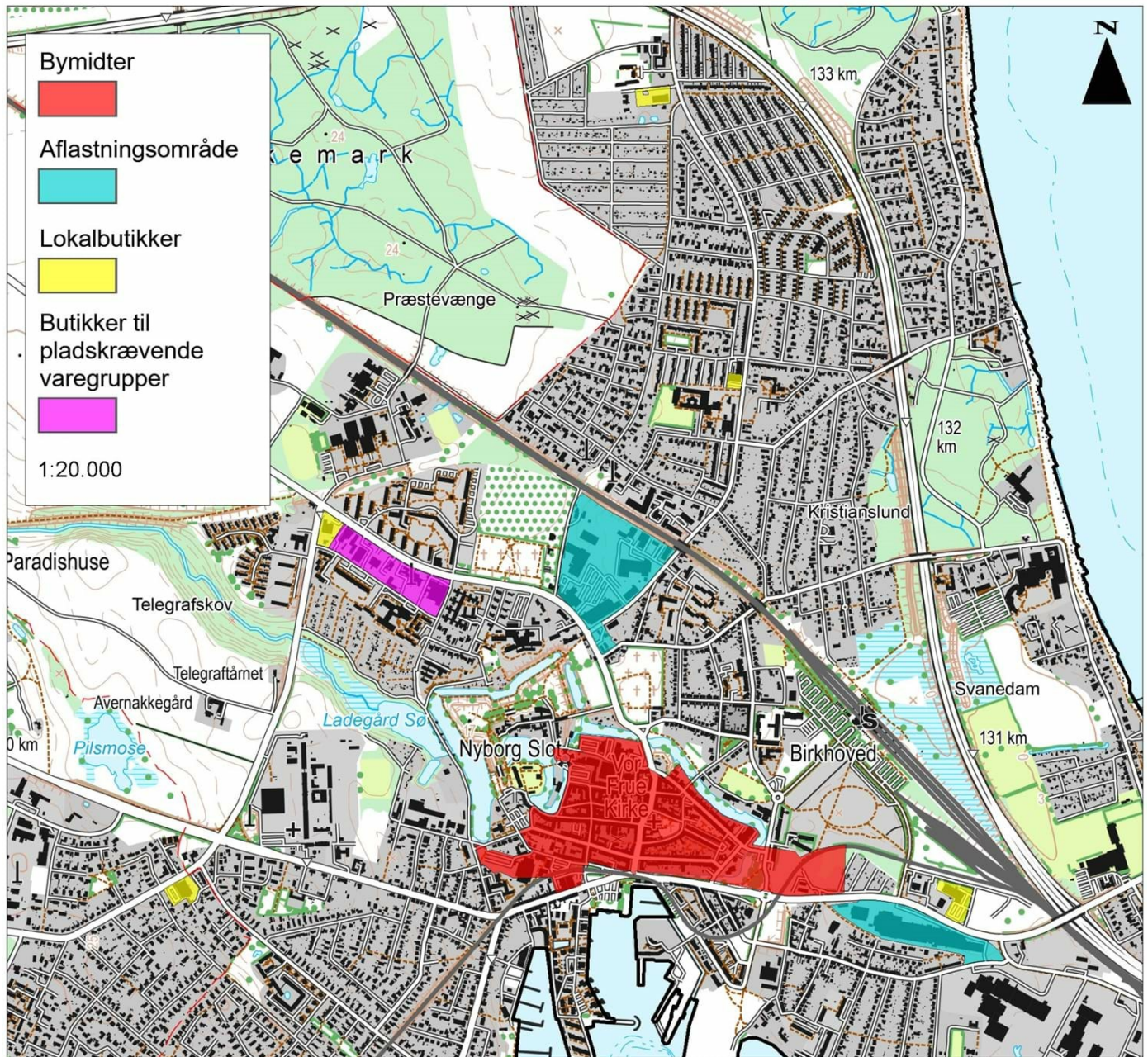
### **Butikker til lokalområdernes daglige forsyning i Nyborg**

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, restauranter, 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 udvalgswarebutikker.

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 udvalgswarebutikker, dog 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker, 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 udvalgswarebutikker 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 udvalgswarebutikker 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 udvalgsvarerhandel i aflastningsområdet vil hente ca. 50% af udvalgsvareromsætningen, svarende til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, i butikker uden for Nyborg by og kommune.

Ud af den samlede udvalgsvareromsætning 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 udvalgsvareromsætningen, 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 udvalgsvarebutikker, 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

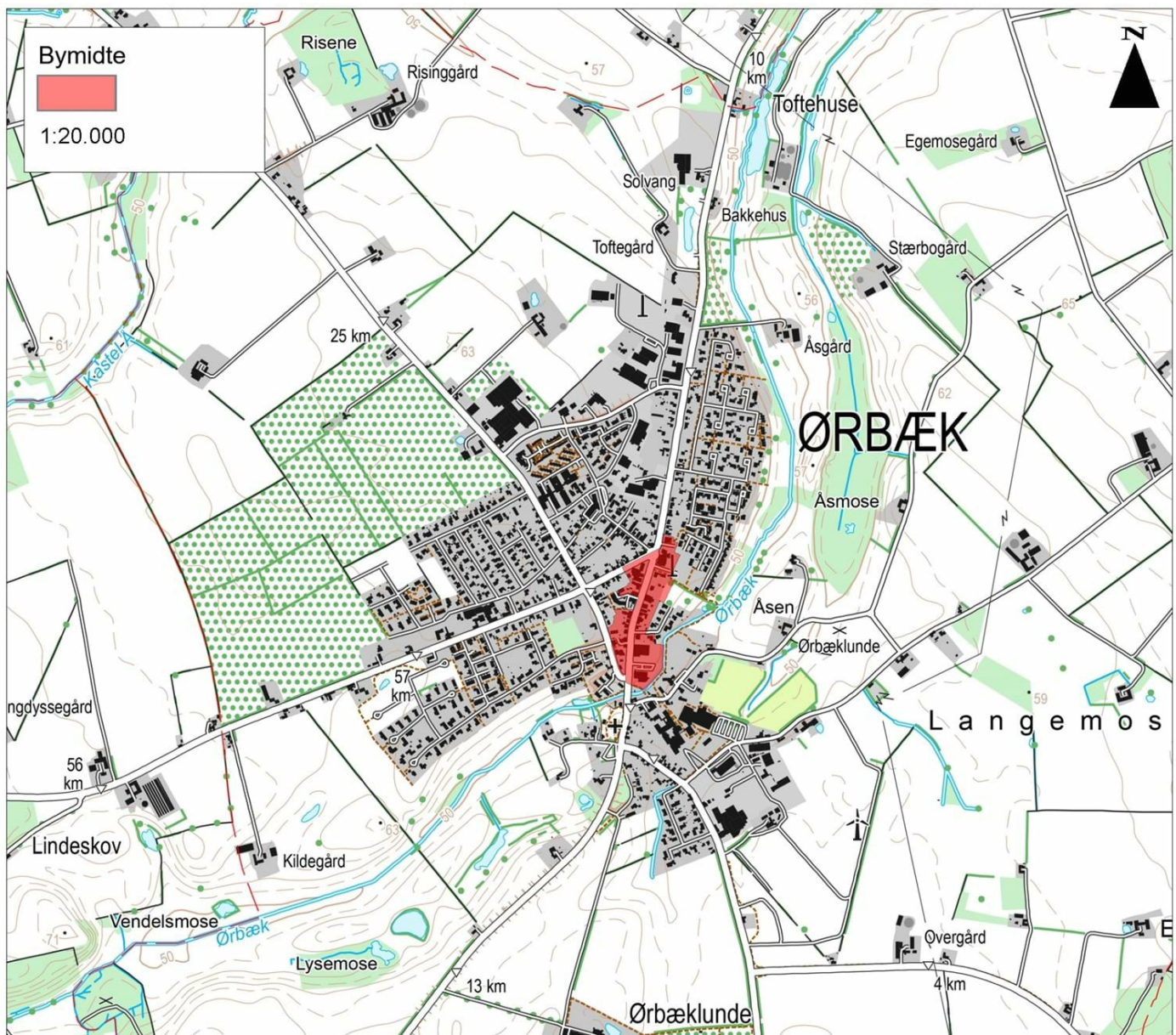
1. Bymidteafgrænsningen i Ørbæk omfatter det eksisterende centerområde i Hovedgaden. Bymidteafgrænsningen er tidligere fastlagt i overensstemmelse med principperne for statistisk afgrænsning af bymidter.
2. Det meste af strækningen langs Hovedgaden fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde svarende 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 udvalgsvarebutikker 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 udvalgsvarebutikker 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 butiksførmål, 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 udvalgsvarerforbruget 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 udvalgsvarerforbruget.

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 butiksubud i Ørbæk pr. 2019.*

<i>Ørbæk</i>	<i>Antal butikker</i>	<i>Eksisterende detailhandel</i>	<i>Arealramme</i>	<i>Restrummelighed</i>
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 butiksubud. 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.

Butiksubuddet 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].*

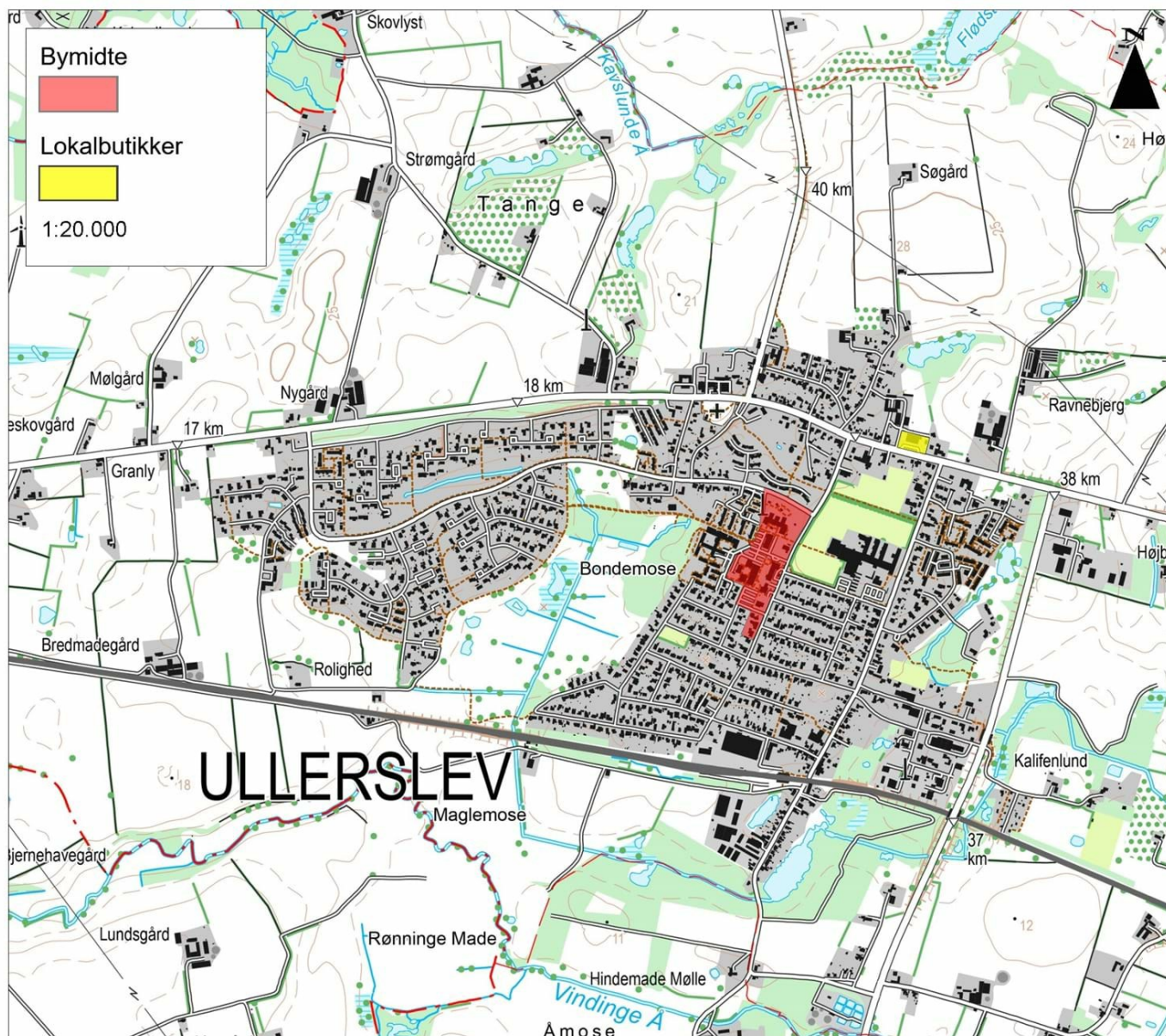
### **Retningslinjer**

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 butikformål 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 butikformål, 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>
Udvalgsvarer, 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 Storebæltsvej 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 anvendelsesskift 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 konkrete 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 anvendelsesskift 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 afværgenforanstaltninger.

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 støjberegninger 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 naboområder 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

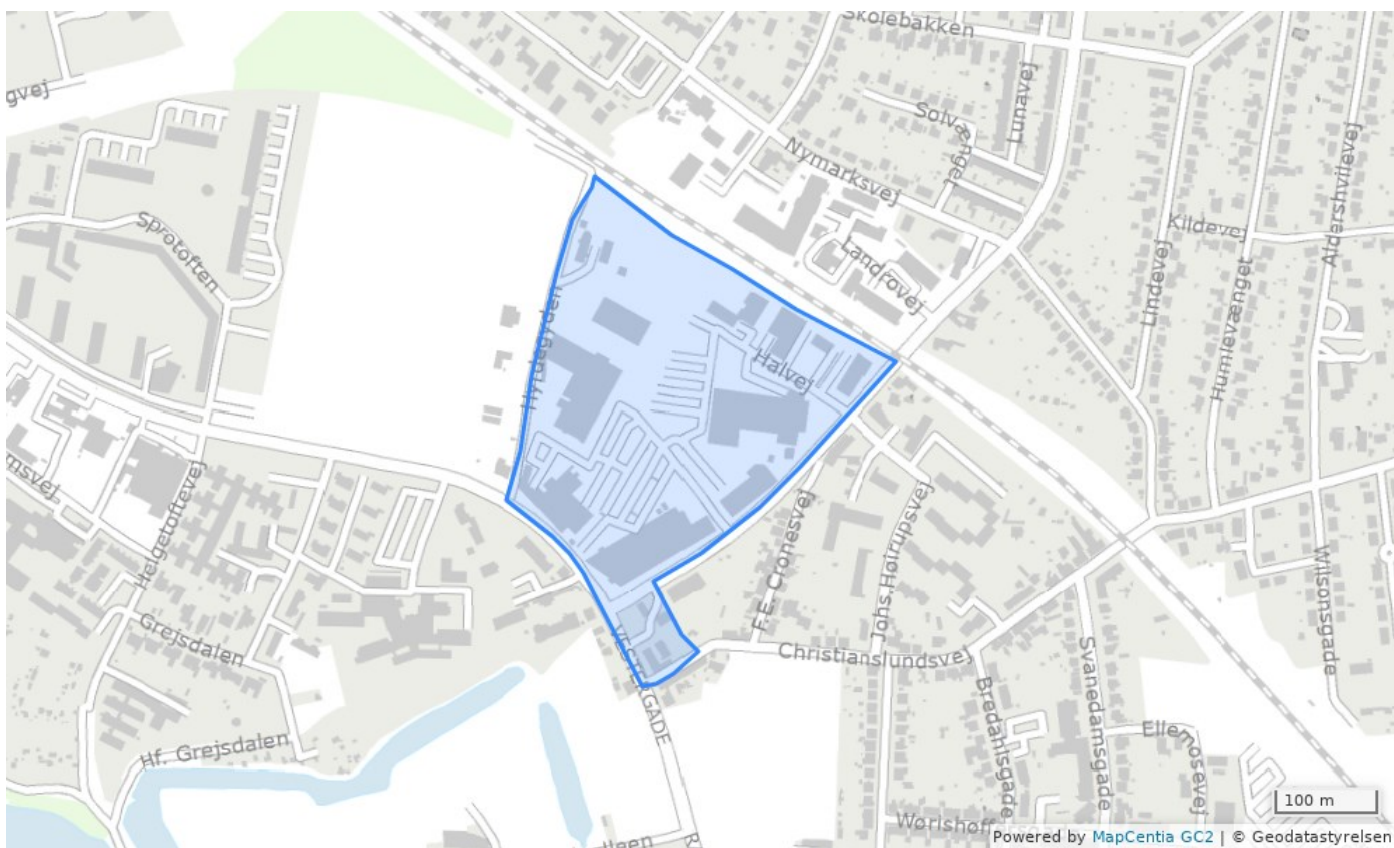
### **Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

- 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

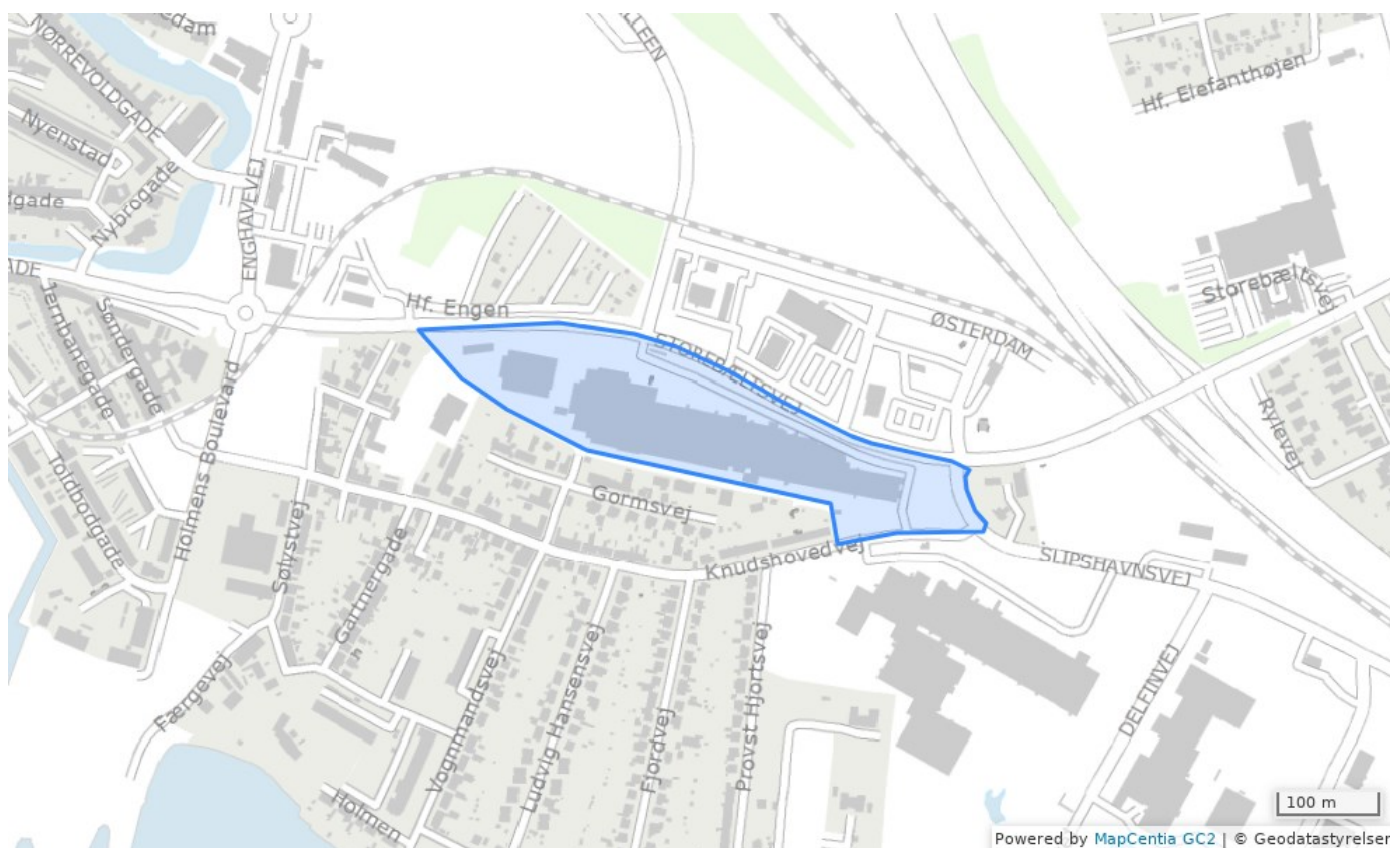


## Bestemmelser

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	Vedtaget

# 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, udvalgsvarebutikker, 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 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



Områdets anvendelse	<p>udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper.</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 udvalgsvarebutikker, 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>. Udvalgsvarebutikker 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 og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i øvrigt ned til 500 m<sup>2</sup>.</p>
Bebyggelsens omfang	<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>
Opholdsarealer	<p>Der skal etableres et offentlig tilgængeligt udendørs opholdsareal inden for rammeområdet.</p>
Miljø	<p>Ubebyggede arealer skal etableres så regnvand ledes til offentlig kloak uden mulighed for nedsivning.</p>
Trafik	<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>
Særlige bestemmelser	<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>
Specifik anvendelse	<p>Aflastningsområde</p>
Generelle rammer - Her gælder også	<p>de generelle rammer</p>
Status	<p>Vedtaget</p>

## 1.E.8

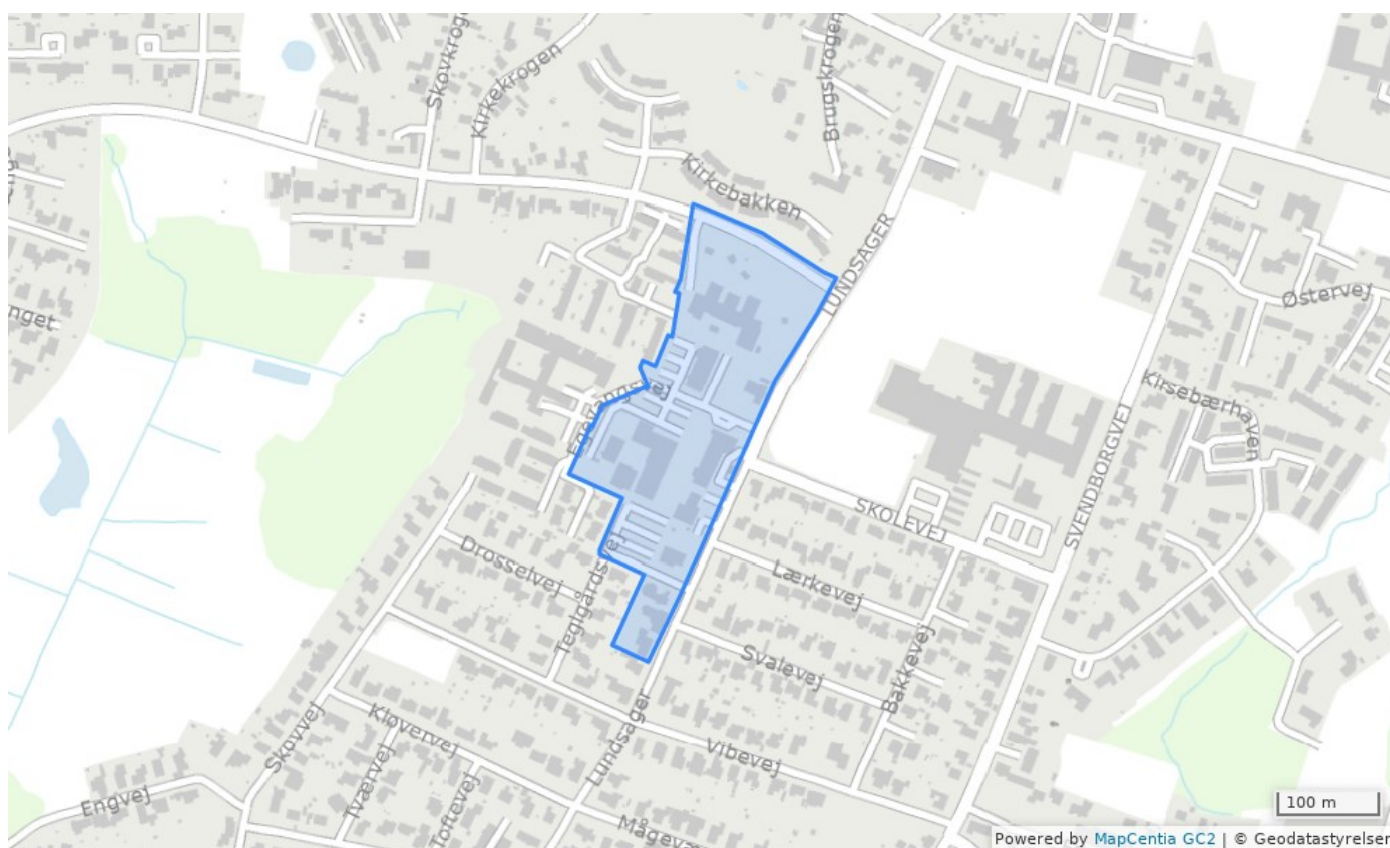


### Bestemmelser

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	Vedtaget

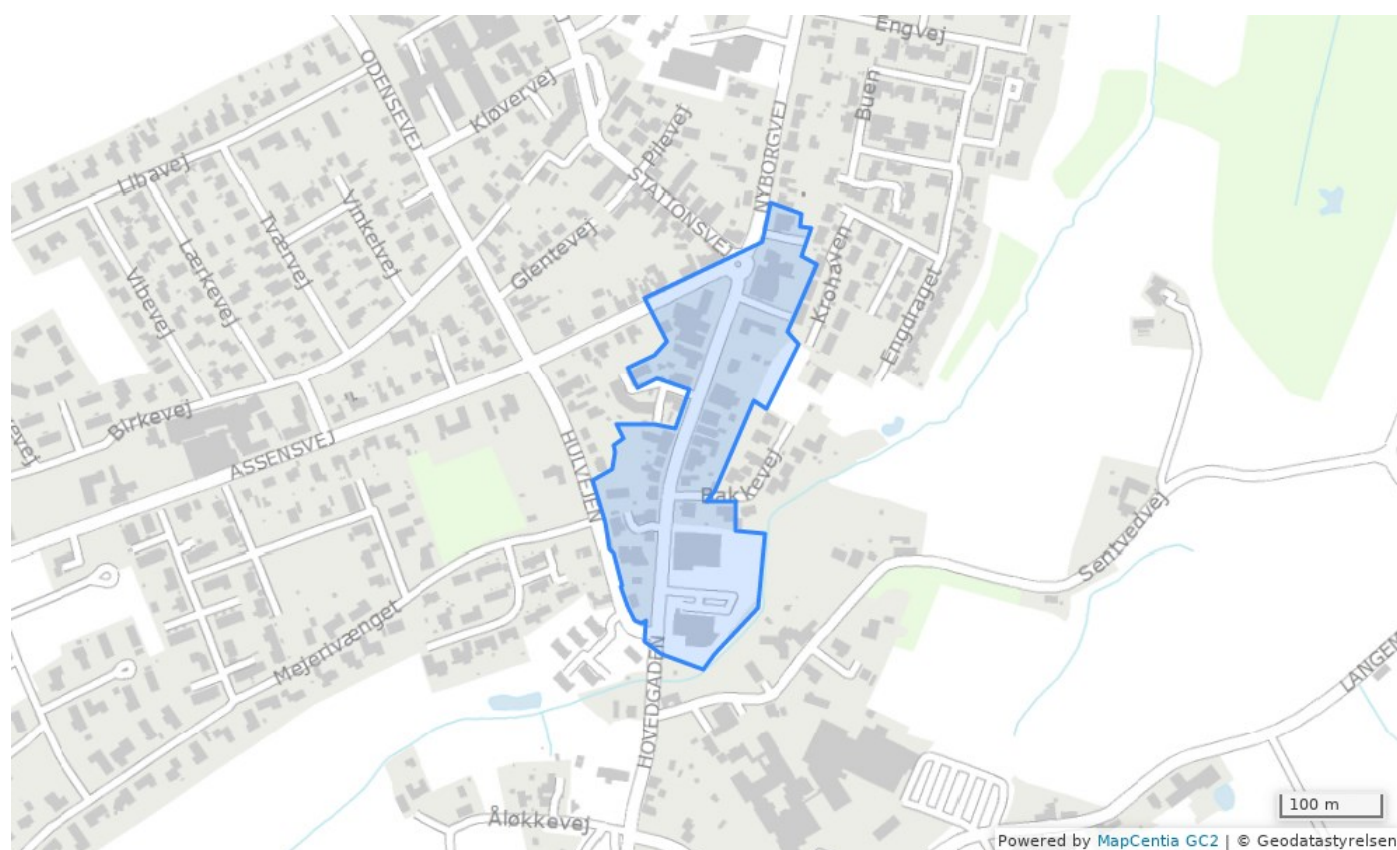
## 2.C.1



### 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 udvalgsarebutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsarebutikker.
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	Vedtaget

## 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 udvalgsarebutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsarebutikker.
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 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	Vedtaget



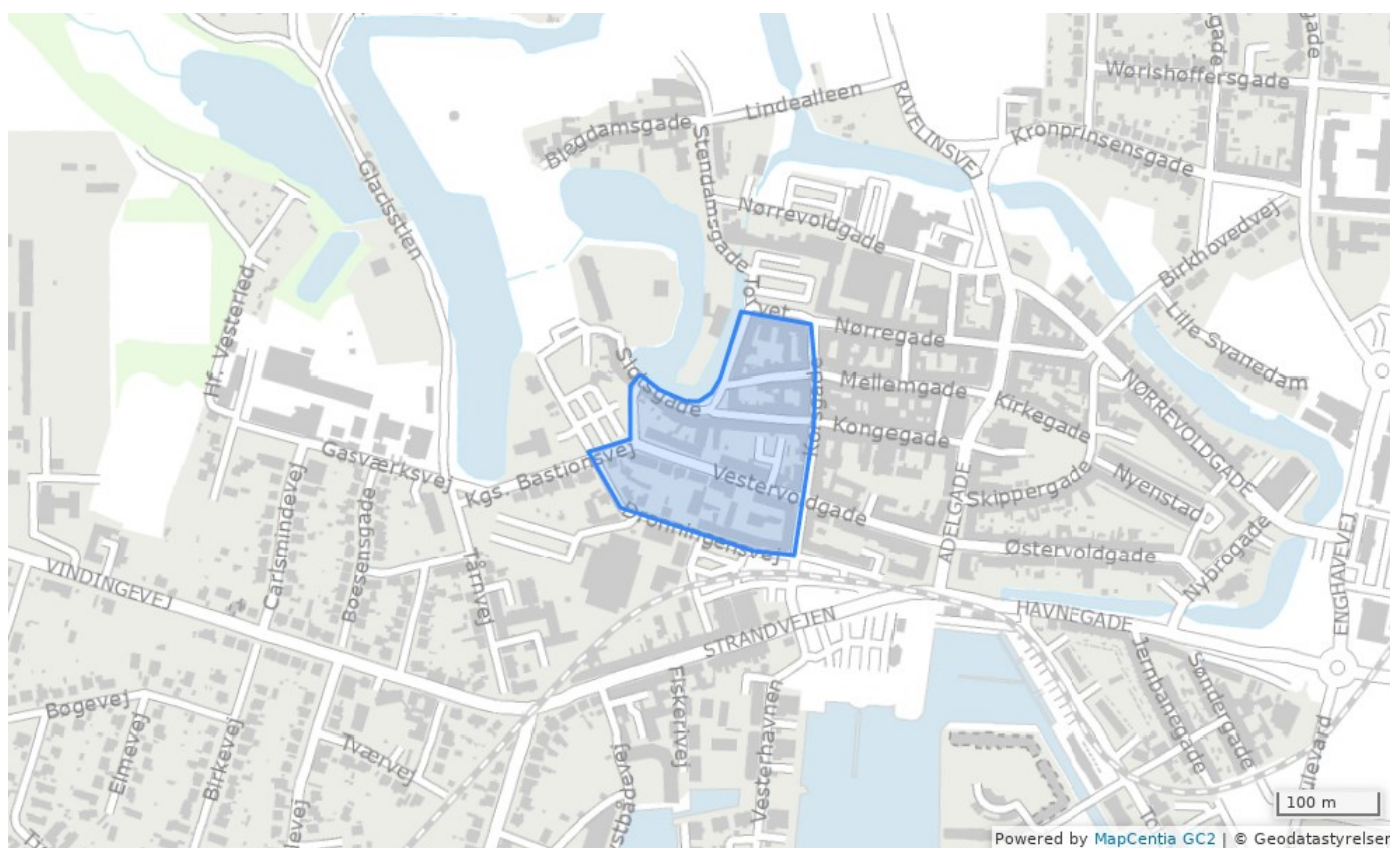
# 1.C.3

static-map

## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, bykernen - Kvickly, 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 udvalgswarebutikker 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	Vedtaget

## 1.C.4



### Bestemmelser

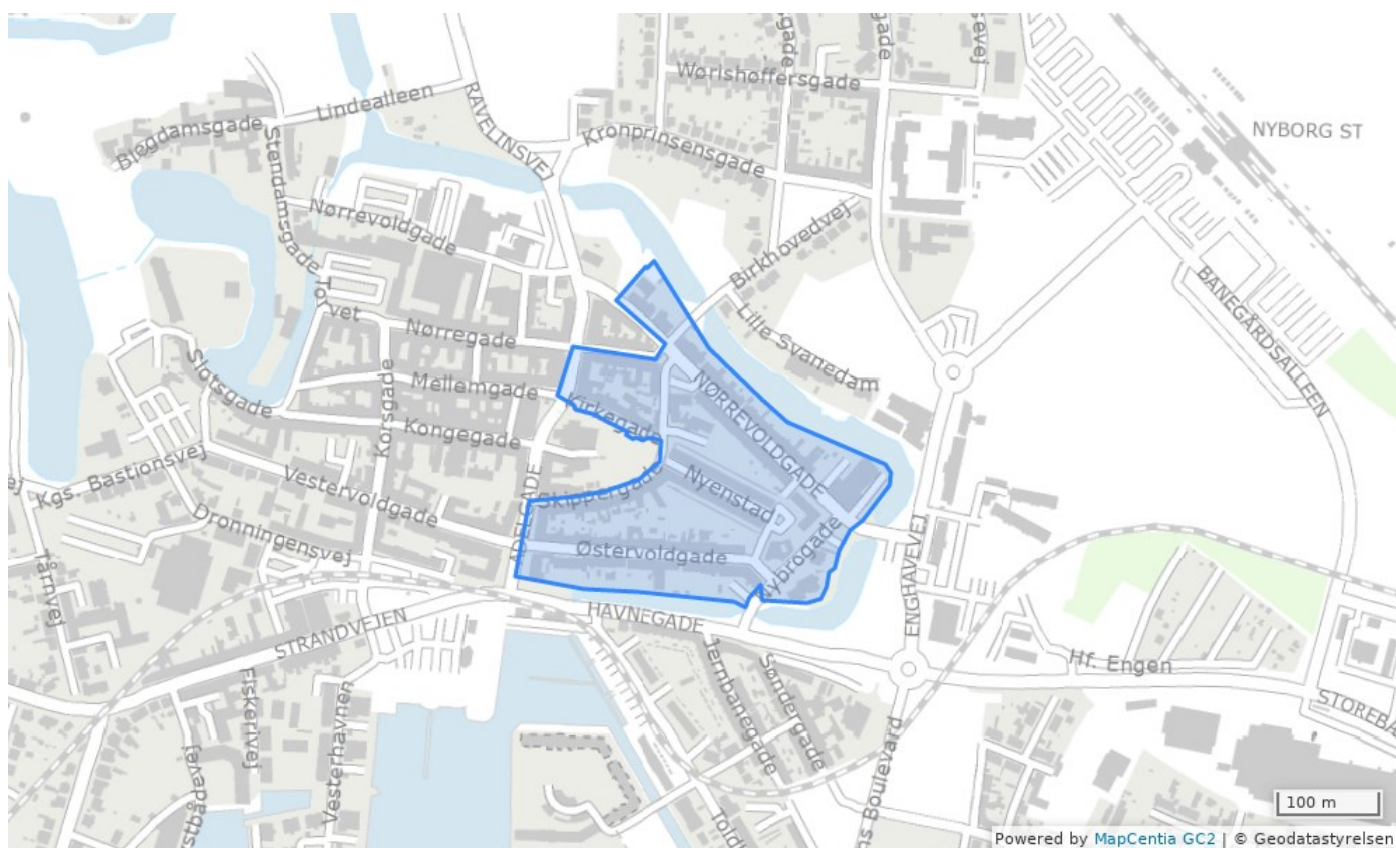
Plannavn	Nyborg, Slotsgade m.m.
Plannummer	1.C.4
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, 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

Vedtaget

## 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

Vedtaget

## 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 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.



Specifik anvendelse

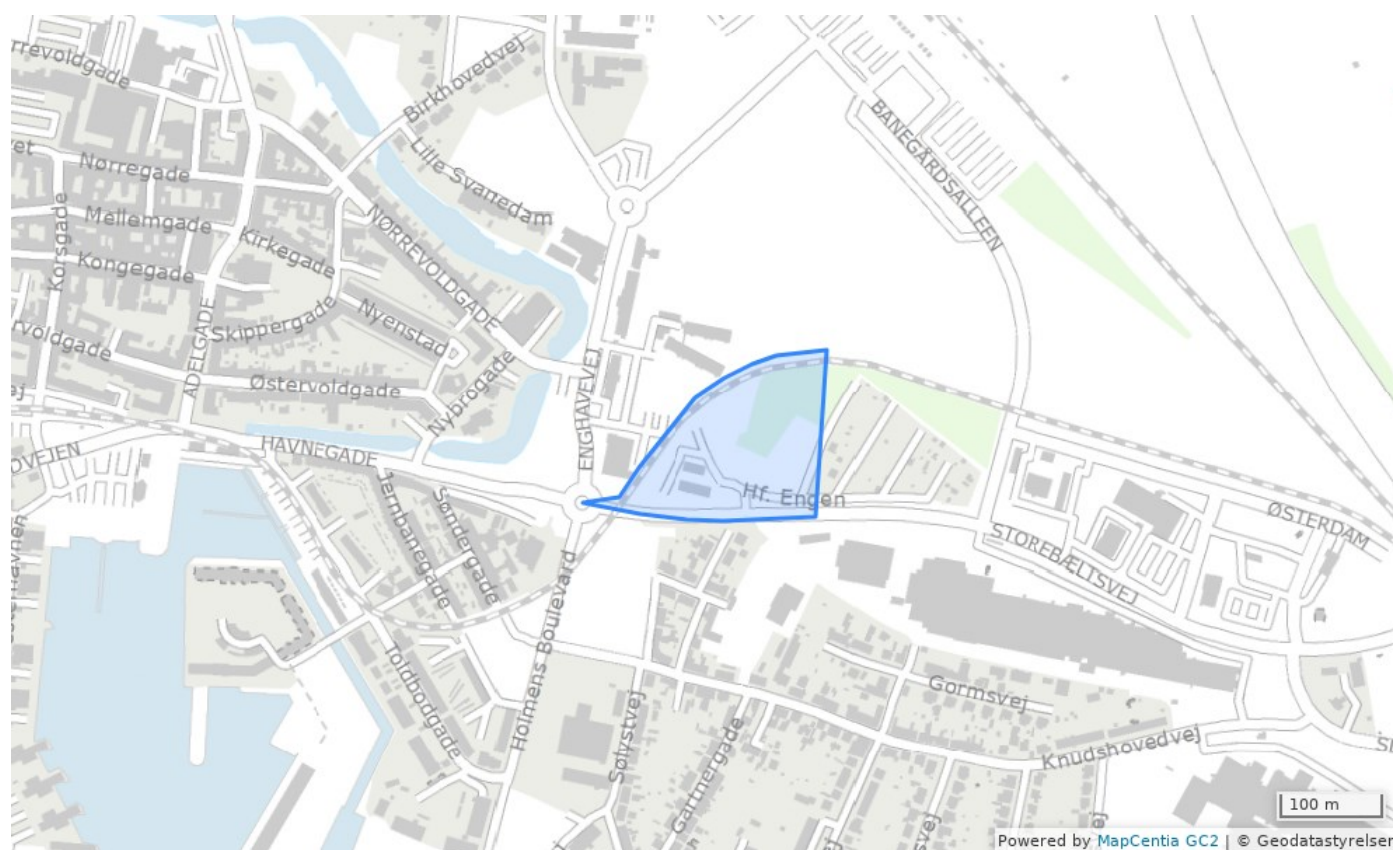
Bymidte

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Vedtaget

## 1.C.8



### Bestemmelser

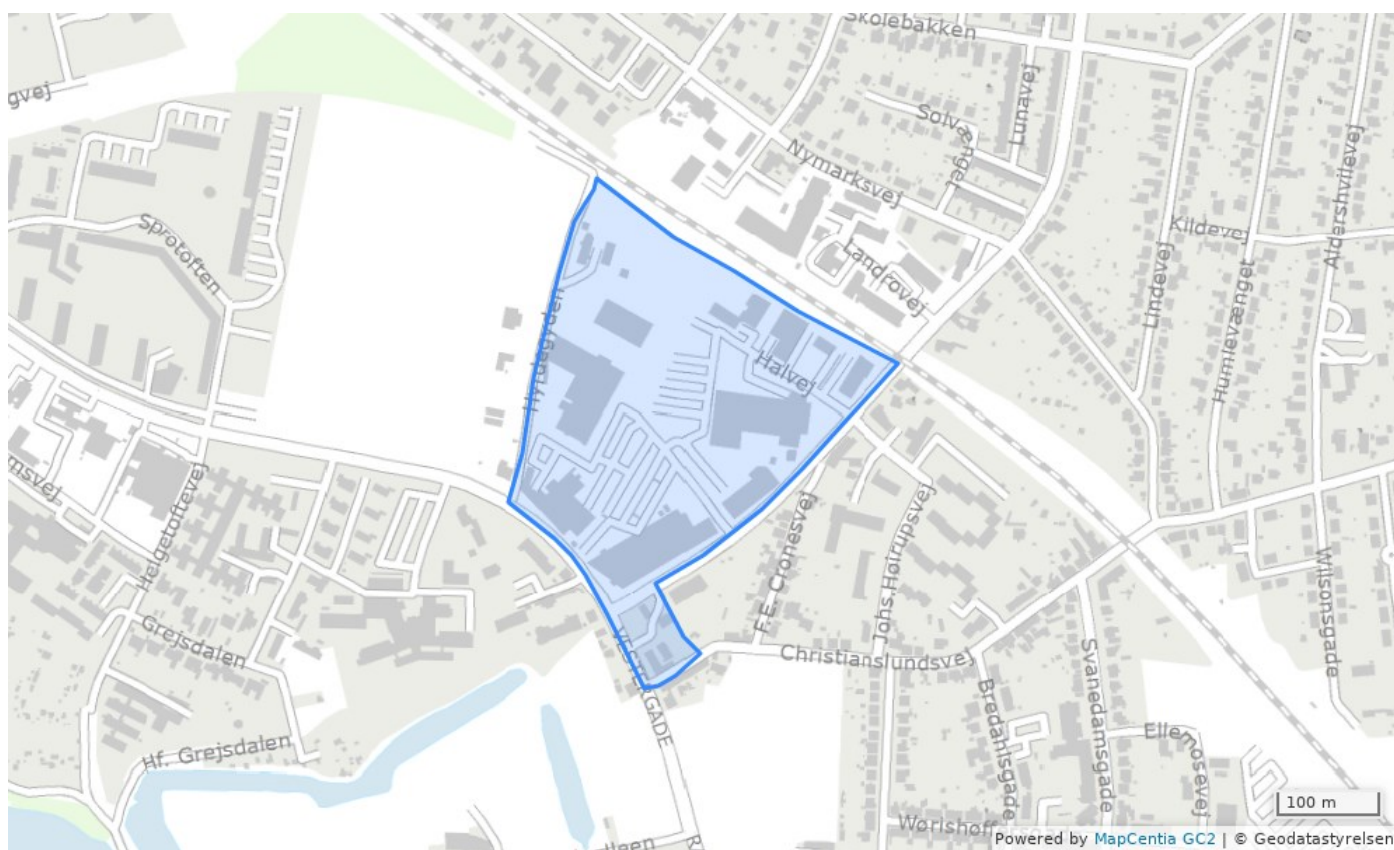
Plannavn	Nyborg, Svanedammen
Plannummer	1.C.8
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11500 m <sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning 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 overensstemmelse med en taktvis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs

Særlige bestemmelser	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> .
Specifik anvendelse	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.
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	Bymidte
Status	Vedtaget

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

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



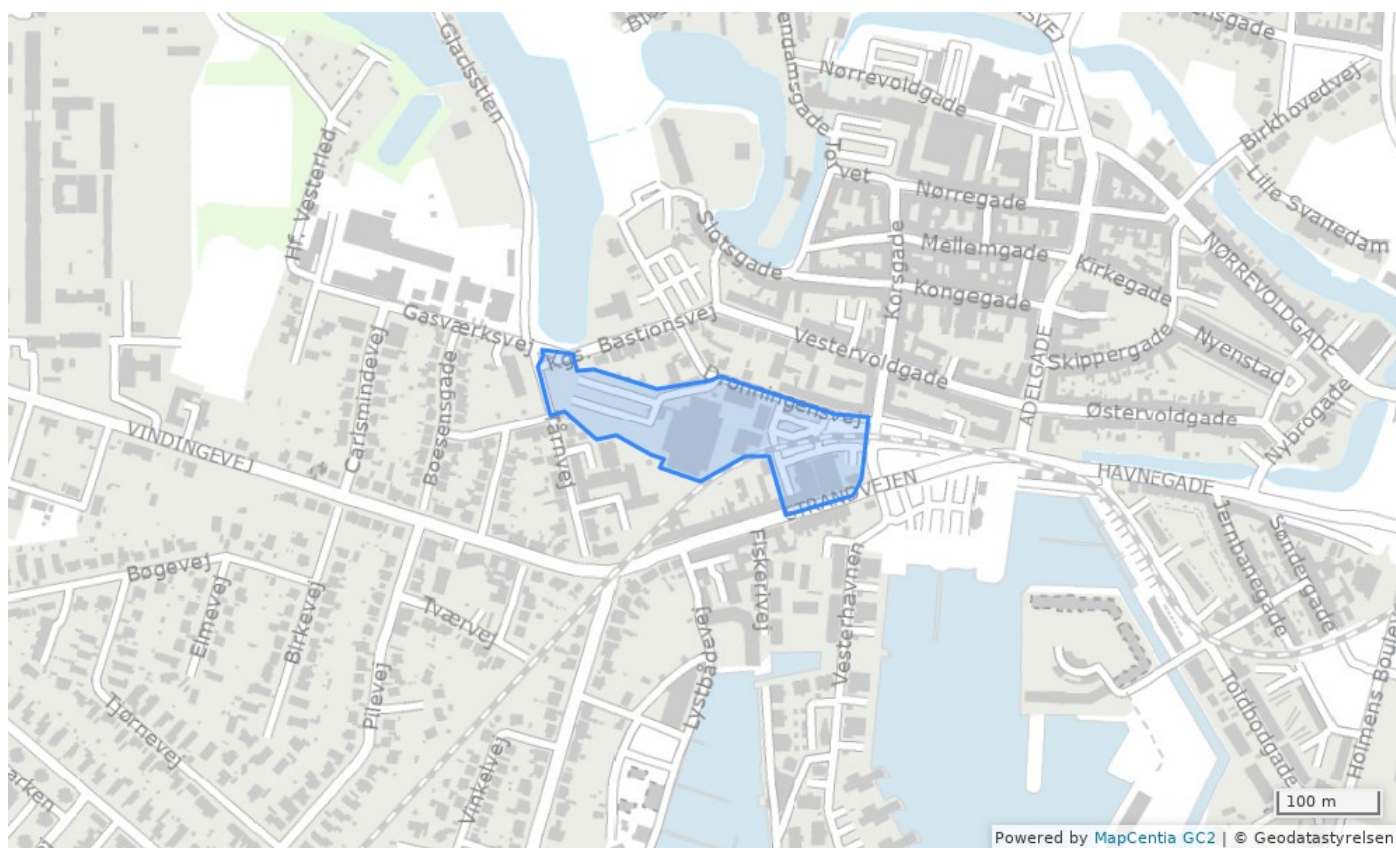
## Bestemmelser

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	Aflyst



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



## Bestemmelser

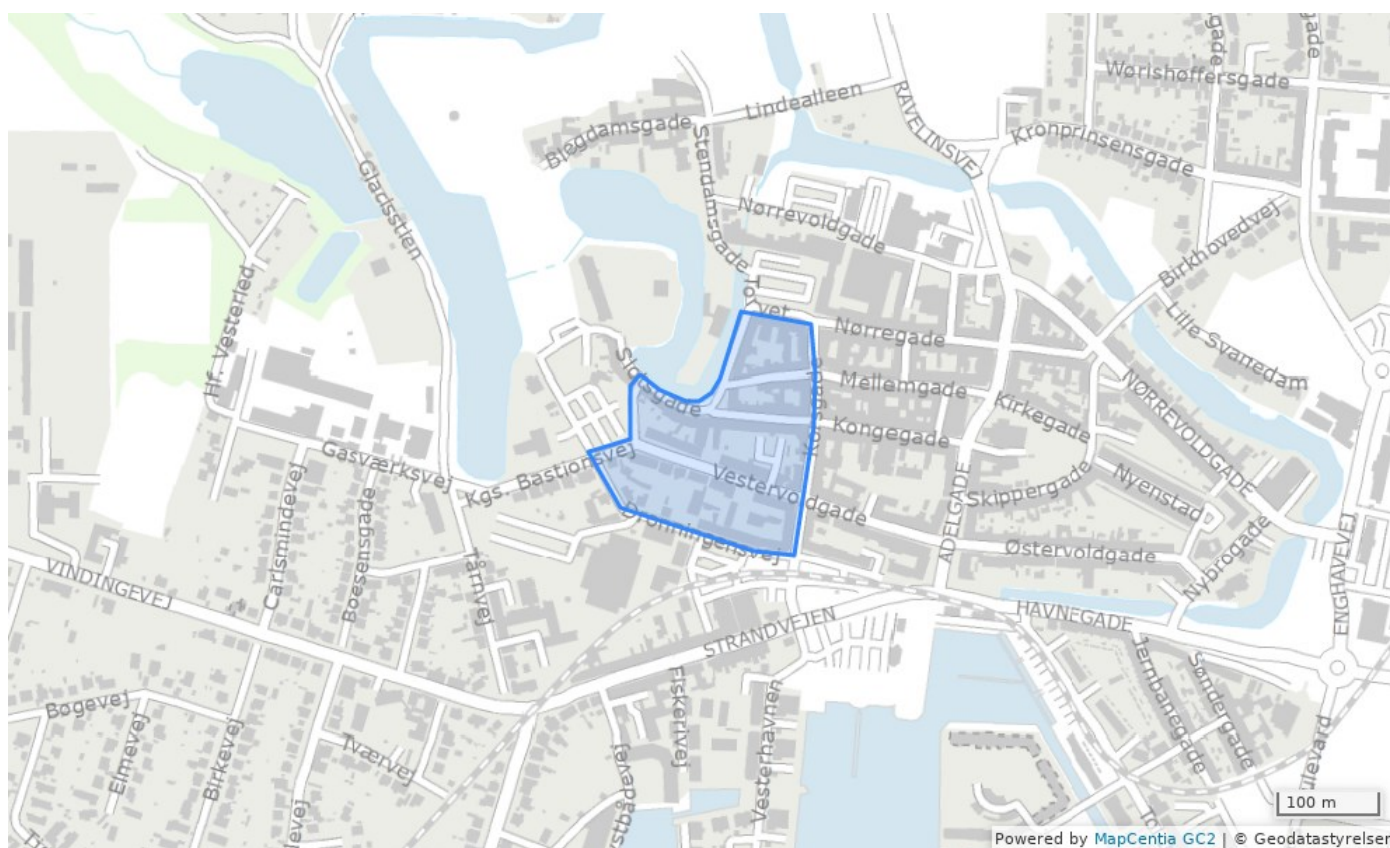
Plannavn	Nyborg, bykernen - Kvikly, aldi Netto m.m.
Plannummer	1.C.3
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes 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 Aflyst

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

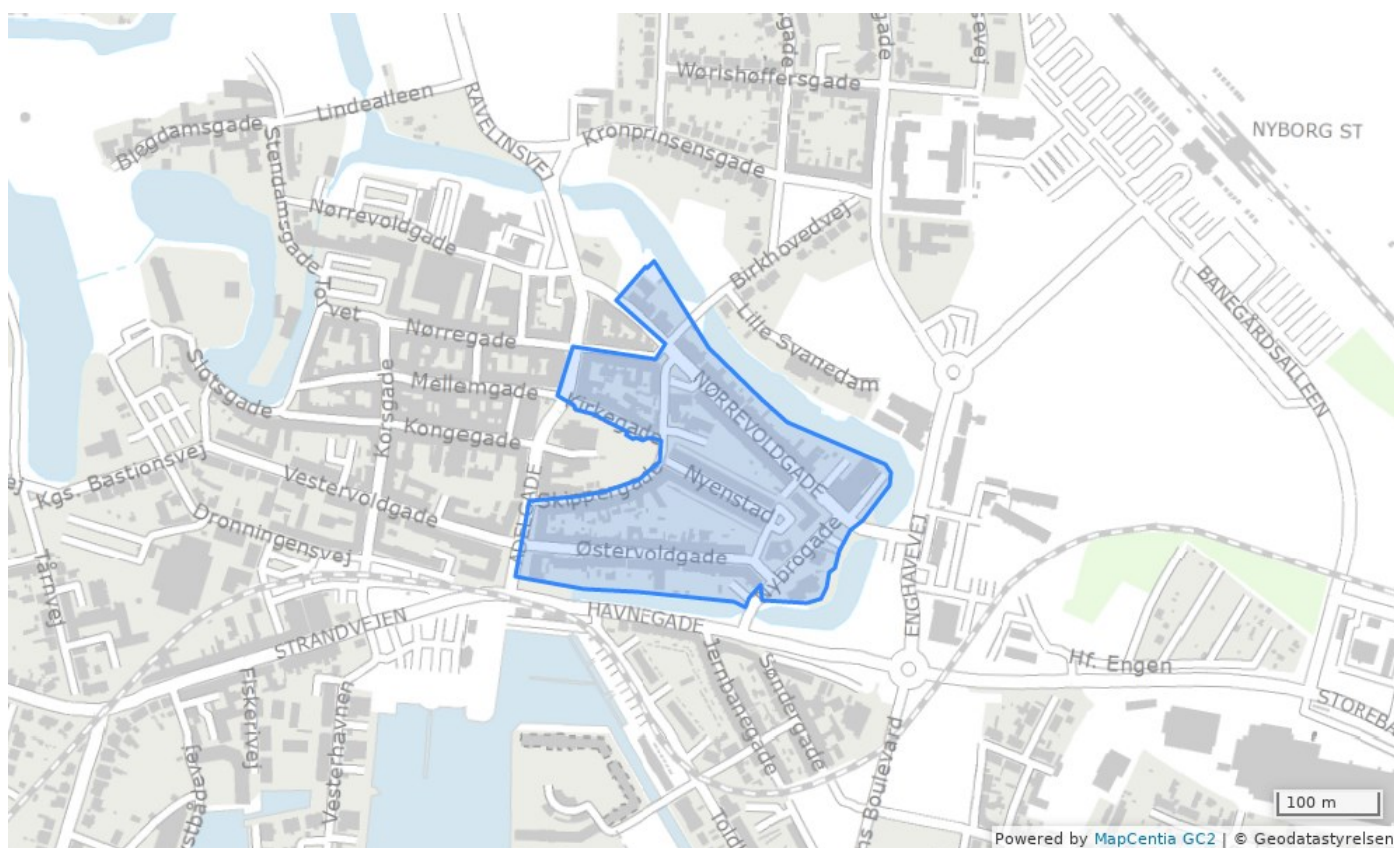


## Bestemmelser

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	Aflyst

## 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	Aflyst



## 1.C.7 - Nyborg, Enghavevej

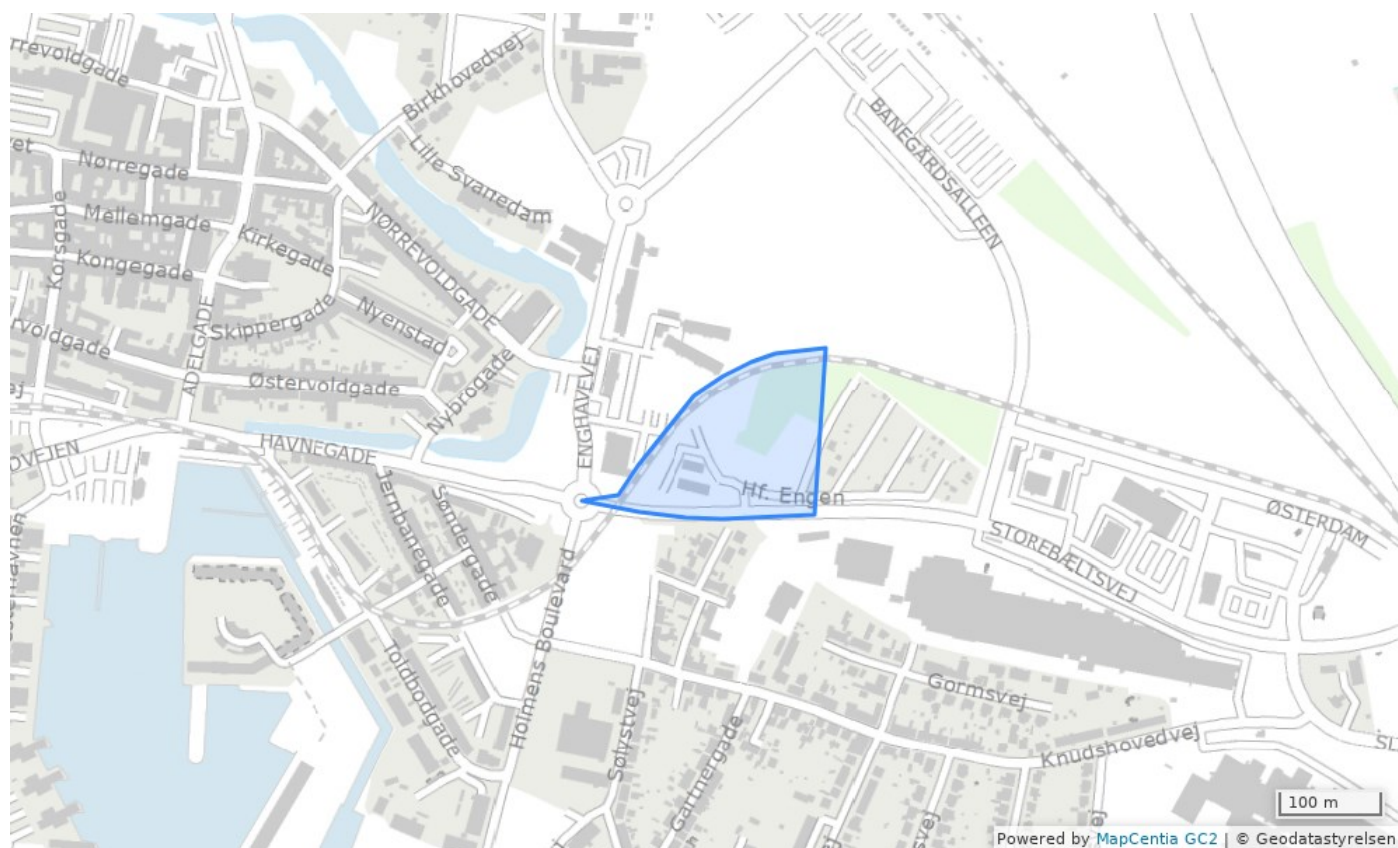


## Bestemmelser

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	Aflyst

## 1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

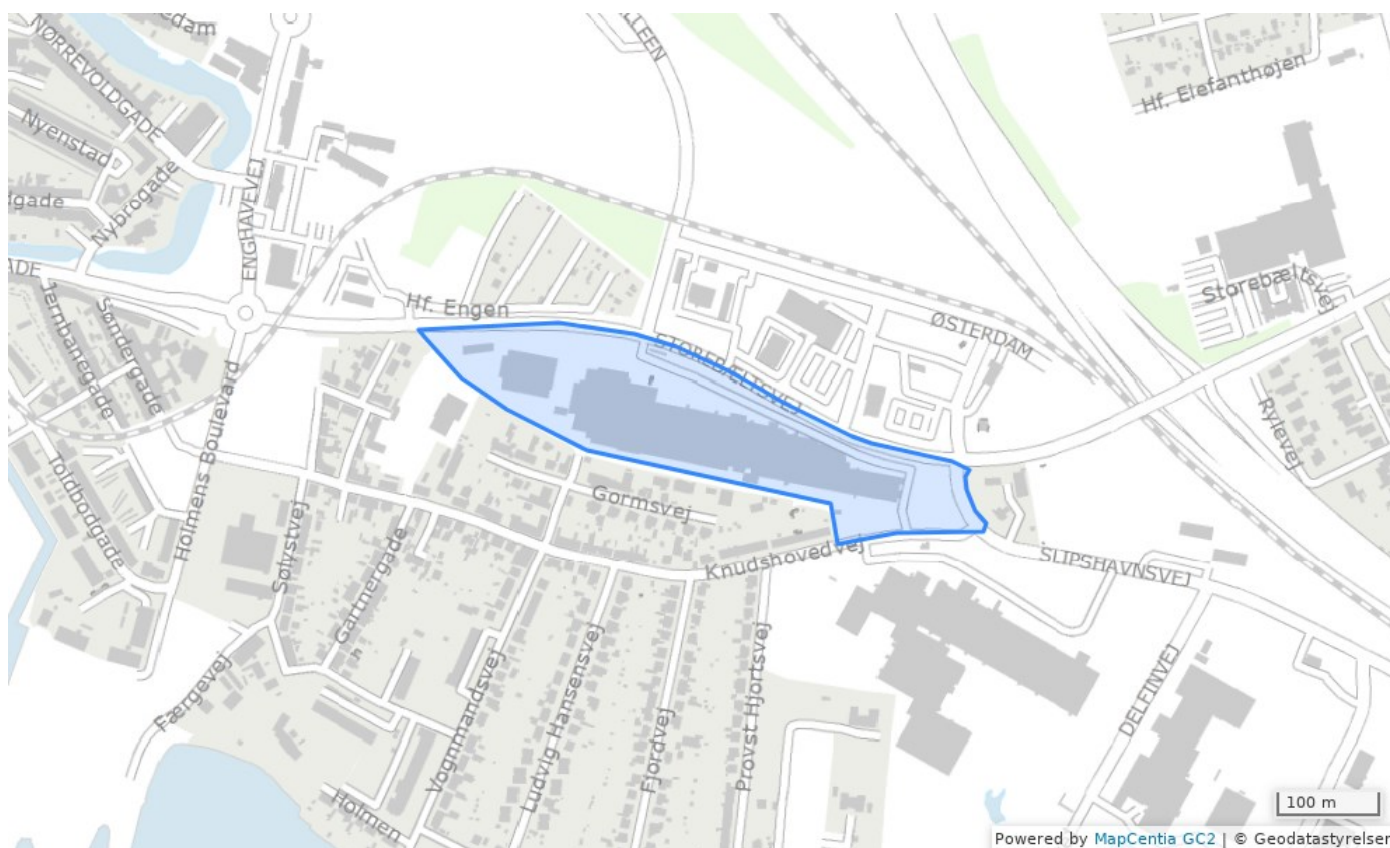


## Bestemmelser

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	Aflyst

## 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	Aflyst



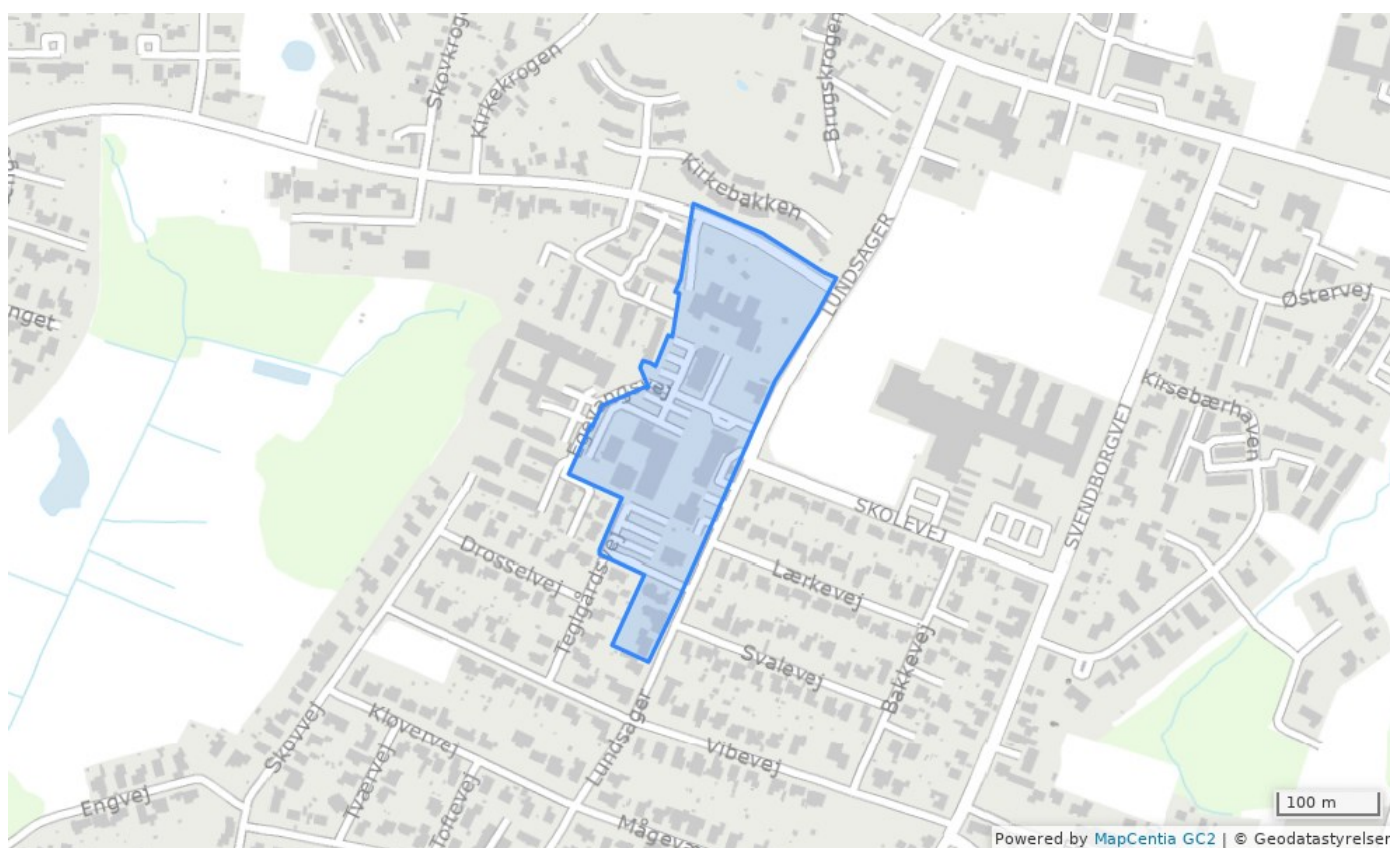
# 1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade

static-map

## 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	Aflyst

## 2.C.1 - Ullerslev Centerområde



## Bestemmelser

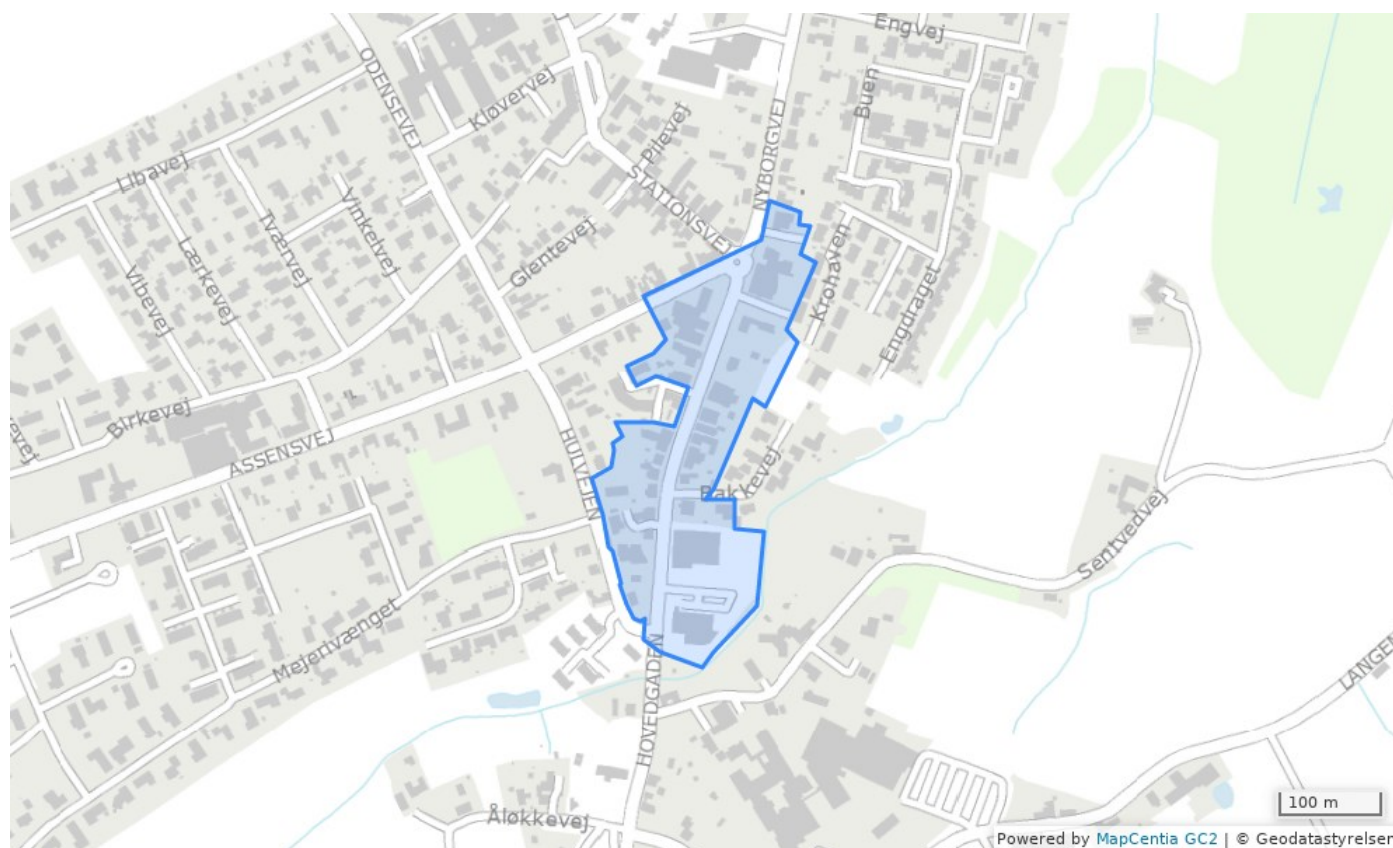
Plannavn	Ullerslev Centerområde
Plannummer	2.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning 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 Aflyst

## 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 udvalgvarebutikker.

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	Aflyst

## Bilagsoversigt – Kommuneplantillæg nr. 10 – Detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, Nyborg

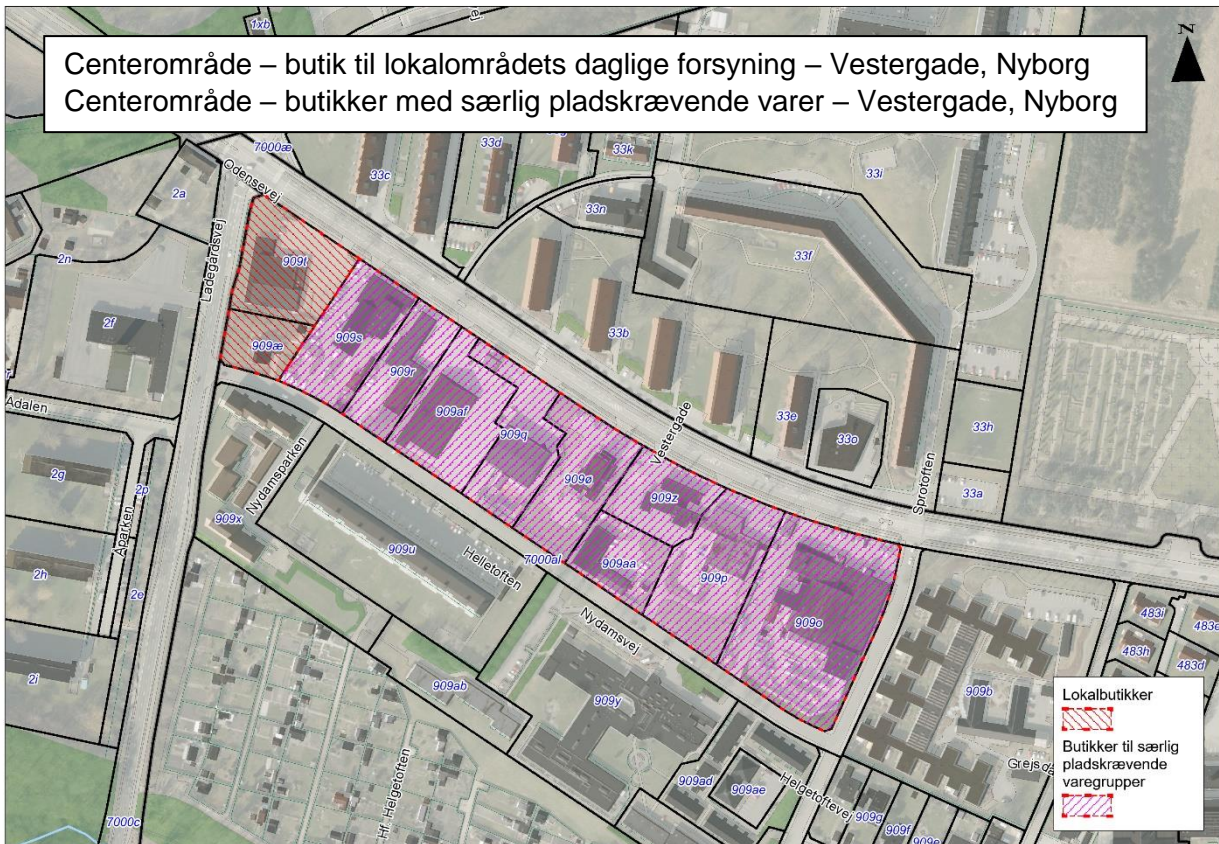
1. Kortbilag – afgrænsning af nye eller ændrede centerområder
2. Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune, COWI, dateret 14. juni 2019
3. Redegørelse for et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 1. juli 2019
4. Redegørelse for udlæg af Nyborg Jern som aflastningsområde, COWI, dateret 14. juni 2019
5. Miljørapport inkl. bilag



Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Bøjdenevej, Nyborg



Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Vestergade, Nyborg  
Centerområde – butikker med særlig pladskrævende varer – Vestergade, Nyborg

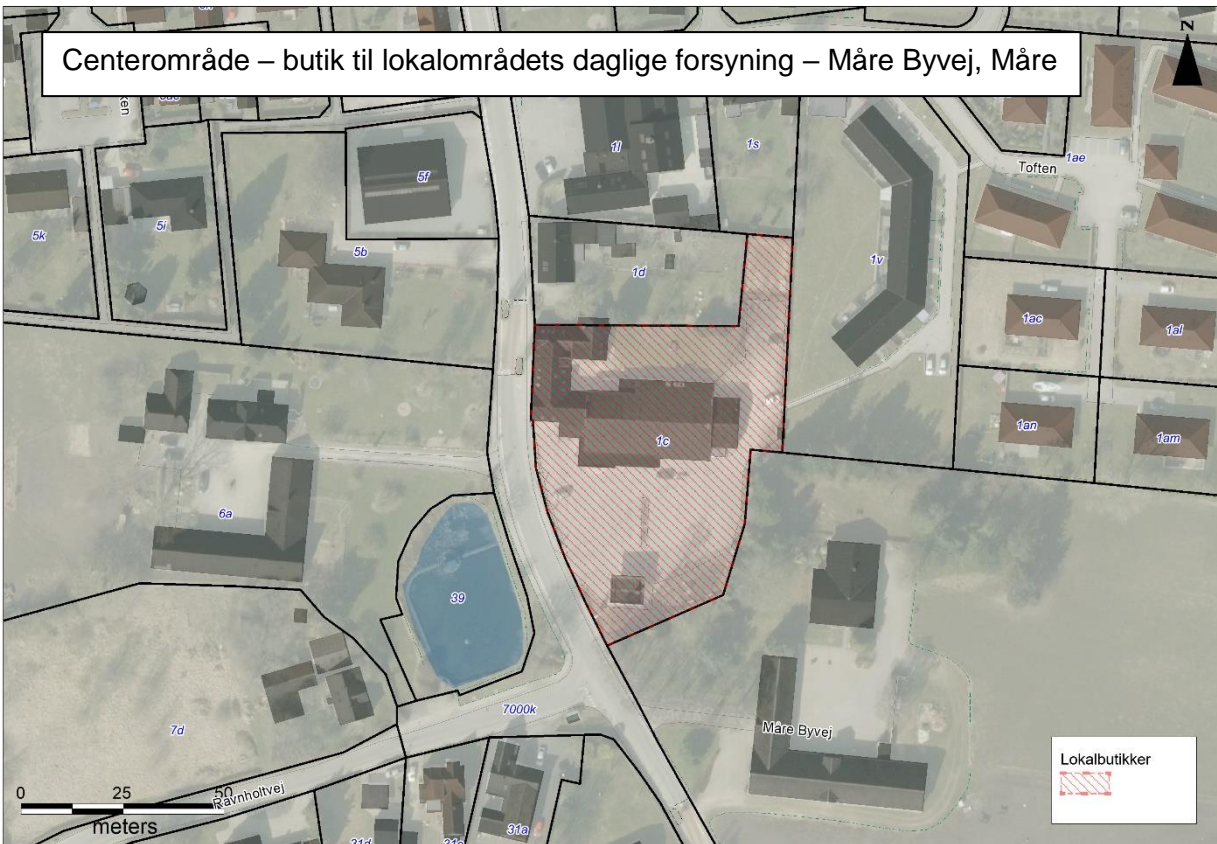




Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Frisengårdsvej, Nyborg



Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Måre Byvej, Måre





Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Nyborgvej, Ullerslev

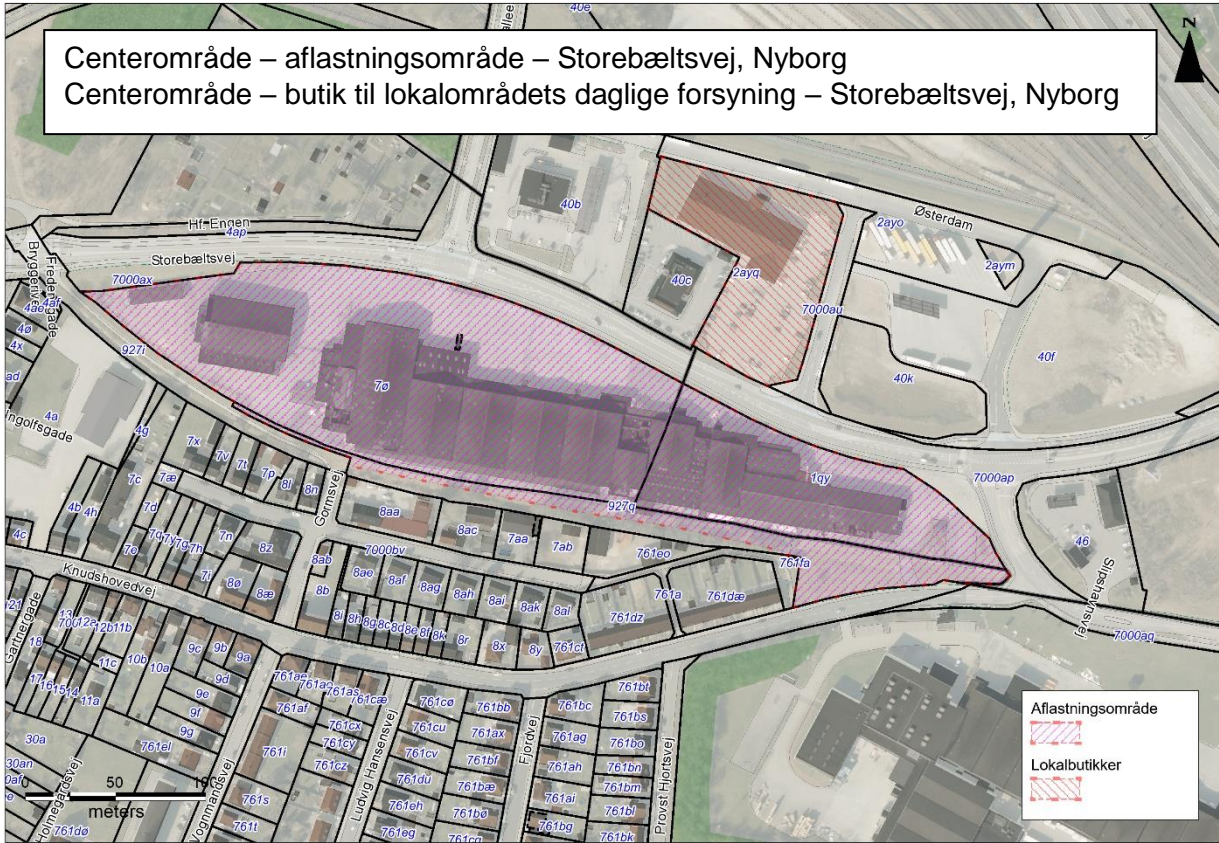


Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Skaboeshusevej, Nyborg





Centerområde – aflastningsområde – Storebæltsvej, Nyborg  
Centerområde – butik til lokalområdets daglige forsyning – Storebæltsvej, Nyborg



NYBORG KOMMUNE

# Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53

9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INPUT TIL KOMMUNEPLANENS DETAILHANDELSTEMA

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	2
2	Datagrundlag	2
3	Forbrugsgrundlag	2
3.1	Engagement i udviklingen af detailhandlen	3
3.2	Befolkningsudviklingen	4
3.3	Udviklingen i forbruget	5
3.4	Udviklingen i nethandlen	6
3.5	Udviklingen i handelsbalancen	8
3.6	Udviklingen i arealintensiteten	9
3.7	Udviklingen i udespisningen	9
4	Arealbehov	9
4.1	Minimumsscenario for dagligvare- og udvalgswarebutikker	9
4.2	Maksimumsscenario for dagligvare- og udvalgswarebutikker	10
4.3	Arealbehov for forhandlere af motorkøretøjer	10
4.4	Samlet vurdering	12
4.5	Arealbehov ved udbygning med arealekstensive butikker	12

PROJEKTNR.

A119701

DOKUMENTNR.

A119701-001

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

14.06.2019

BESKRIVELSE

Arealbehovsberegning

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

FRSR

## 1 Baggrund og formål

Nyborg Kommune har bedt COWI om at opdatere forbrugs- og arealbehovsberegningerne, der blev gennemført som led i detailhandelsanalysen for Nyborg Kommune fra 2017.

Opdateringen gennemføres, da der i mellemtiden er sket væsentlige ændringer i rammebetingelserne for detailhandlen i Nyborg Kommune. Ændringerne består i hovedtræk af:

- > en nedjustering af den forventede befolkningstilvækst i Nyborg Kommune jf. Befolkningsprognose 2020 for Nyborg Kommune
- > en opjustering af væksten i privatforbruget af detailhandelsvarer baseret på en stigning i detailomsætningsindekset fra april 2019.

Forbrugs- og arealbehovsberegningerne skal anvendes som grundlag for vurderingen af behovet for yderligere areal til detailhandel i Nyborg Kommune og som input til revisionen af detailhandelstemaet i Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune.

## 2 Datagrundlag

Notatet tager udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Nyborg Kommune 2017, COWI
- > Befolkningsprognose 2020-2031 for Nyborg Kommune, Nyborg Kommune
- > Data om forbrug og indkomst fra DST
- > Data om nethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI

Det forudsættes, at der ikke er sket større ændringer i butiksstrukturen i Nyborg Kommune siden udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2017, og at der derfor kan tages udgangspunkt i arealforbruget og omsætningen fra Detailhandelsanalyse 2017.

Alle tal for forbrug er inkl. moms og i 2019-priser.

## 3 Forbrugsgrundlag

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Nyborg Kommune:

- > Nyborg Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen



- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Der er opstillet to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Nyborg Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

### 3.1 Engagement i udviklingen af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning, og et godt samarbejde mellem kommune og handelsliv, herunder forretningsdrivende og grundejere, kan på mange måder løfte detailhandlen.

Et eksempel på et indsatsområde er kædebutikkerne. Der arbejdes således på at tiltrække flere kædebutikker til Nyborg – både ved at tilvejebringe flere mellemstore lejemål i bymidten og gennem planlægningen for et aflastningsområde til store butikker.

Nyborg bykerne rummer et attraktivt og spændende mix af specialbutikker, herunder butikker udenfor kædesamarbejde. Flere kan opmuntres til at starte op med en butik, og måske kan de understøttes bedre i den første svære periode, ifm. butiksudvidelser, generationsskifte mv. En vigtig forudsætning herfor er bred opbakning til Nyborg Handel.

Arrangementer er et yderligere indsatsområde. Restaureringen af Nyborg Slot og videreudviklingen af arrangementer som Danehof, Nyborg Borglege og julemarkedet vil bidrage til at trække flere gæster til byen. Norden i Nyborg, er et nyt stort event i bykernen, der fejrer det nordiske. Desuden bliver Nyborg målby for 2. etape i verdens største cykelløb, Tour de France, der starter i Danmark i 2021.

Nyborg Kommune og Nyborg Handel samarbejder om julebelysning i Nyborgs bykerne. Handelsstandsforeningen ejer og administrerer julebelysningen, og Nyborg Kommune yder et fast årligt tilskud. Den nylige investering i ny julebelysningen kan bidrage til at flere kunder vælger Nyborg som indkøbsby for julehandlen.

Udviklingen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej kan give de mange forbi-kørende på E20 anledning til i højere grad at besøge Nyborg og bruge penge i byens butikker. Planlægningen for et nyt aflastningsområde på Storebæltsvej 10 vil skabe attraktive rammer for etablering af butikker, som ikke kan finde egnede placeringer i Nyborg i dag.

Aflastningsområdet vil påvirke den eksisterende handel. Blandt andet derfor er der politisk enighed om, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, hvor der i 2020 er midler til konkrete projekter efter strategien "En samlet by" med hovedformålet at skabe en mere attraktiv og levende bykerne, hvor

kulturarv og handelsby går hånd i hånd. Allerede i 2019 er der sat penge af til midlertidige projekter i bykernen for at skabe mere byliv bl.a. til gavn for handelslivet.

Det har også stor betydning, at der planlægges for mange nye boliger i Nyborg. Flere boliger og arbejdspladser i byerne øger kundegrundlaget.

Essensen ved de mange lokale tiltag er, at det ikke kun er de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen, men at lokale aktører og udviklinger også påvirker rammebetingelserne.

## 3.2 Befolkningsudviklingen

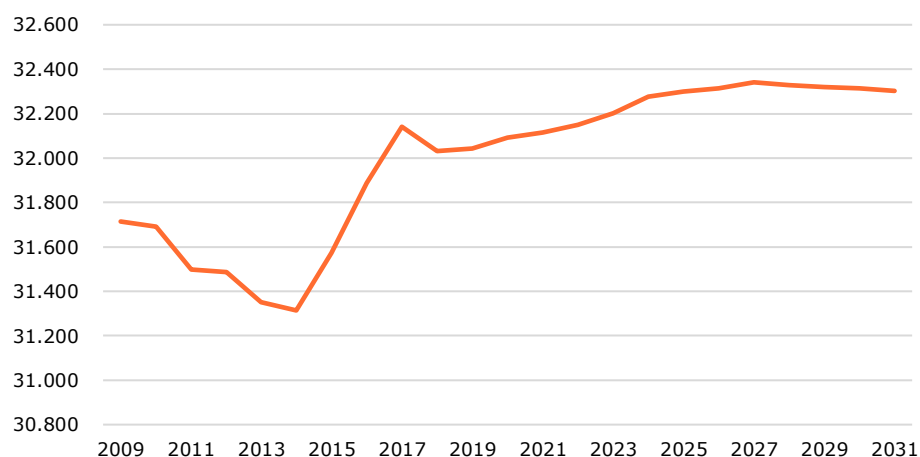
Udviklingen i indbyggertallet har betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. I Nyborg Kommune som helhed forventes indbyggertallet at stige med ca. 260 borgere fra primo 2019 til primo 2031 svarende til en stigning på knap 1 %. Stigningen på ca. 260 personer svarer med de nuværende forbrugstal til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 6 mio. kr. for dagligvarer og ca. 4 mio. kr. for udvalgsvarer.

Indbyggertallet i Nyborg by forventes at stige med ca. 840 borgere. Stigningen i indbyggertallet på ca. 840 borgere svarer til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 20 mio. kr. for dagligvarer og ca. 14 mio. kr. for udvalgsvarer. Udviklingen i indbyggertallet i Nyborg by har således en stor betydning for Nyborgs detailhandel.

Da udvalgsvarer handles i de større byer og centre, vil udviklingen i befolkningstallet isoleret set betyde, at behovet for udvalgsvarebutiksareal stiger i Nyborg by. Udviklingen i befolkningstallet vil kun have begrænsede effekter for behovet for udvalgsvarebutiksareal i de øvrige dele af Nyborg kommune, da borgerne primært køber udvalgsvarer i Nyborg, Odense og på nettet.

I beregningen af arealbehovet regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Befolkningsprognose 2020, der beskriver den forventede befolkningsudvikling frem til 2031.

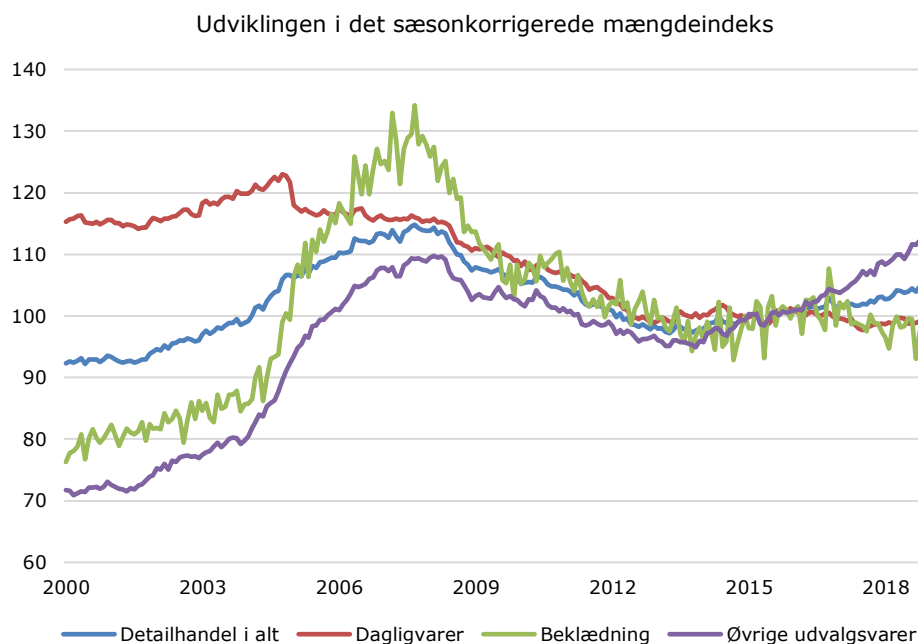
Figur 1: Historisk og forventet udvikling i indbyggertal i Nyborg Kommune jf. Befolkningsprognose 2020-2031



### 3.3 Udviklingen i forbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen faldet med ca. 8 % fra 2007 til april 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 2 %. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2018 over niveauet i 2006, da forbruget var på sit højeste.



Figur 1. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til april 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

De seneste nøgletal for detailhandlen og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, er højere end før finanskrisen.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgange 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %. Detailhandlen, som forventes etableret i projektområdet, er netop hovedsageligt udvalgsvarebutikker inden for øvrige udvalgsvarer.

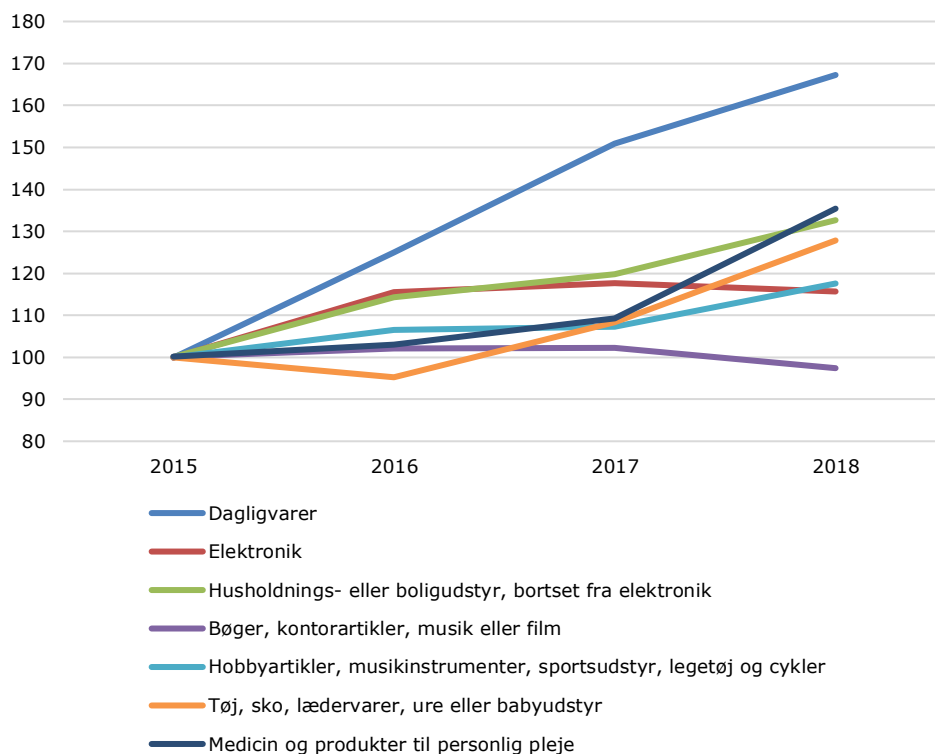
Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning, har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på godt 6 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget på varer i fysiske butikker fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end samlet set i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007, som følge af nethandlen. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i detailhandlen.

### 3.4 Udviklingen i nethandlen

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

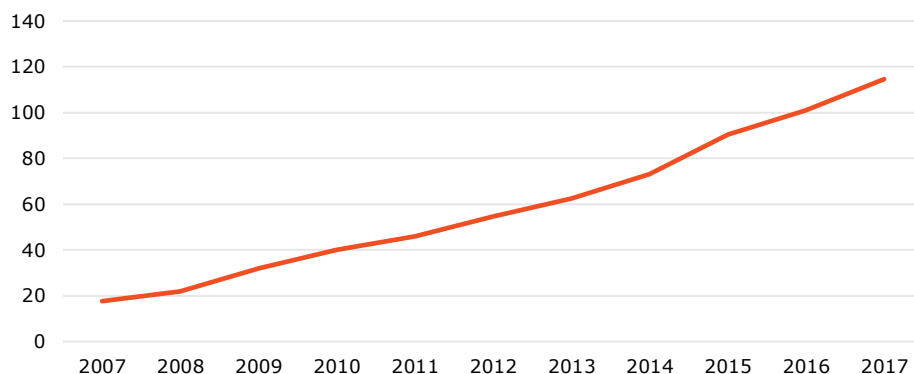
Figur 3: Indekseret udvikling omsætningen i nethandlen med varer



Figur 3. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik i form, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.

Figur 4: Danskernes forbrug online i mia. kr. pr. år 2007-2017



Figur 4. Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Nethandlen udgør ca. 20 % af danskernes udvalgsvarerforbrug og er større for øvrige udvalgsvarer end beklædning. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at nethandelsandelen øges, men at væksten ikke bliver helt så stor som i de forgangene år. I minimumsscenarioet er det forudsat at væksten i nethandlen fortsætter.

### 3.5 Udviklingen i handelsbalancen

Der er grundlag for at detailhandlen i Nyborg kan erobre markedsandele fra konkurrerende indkøbssteder, herunder tilbageerobre noget af den omsætning, der i dag går ud af kommunen.

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via nettet. Handelsbalancen for dagligvarer er steget fra ca. 95 % til ca. 97 % i perioden 2007-2016. Det betyder, at dagligvareomsætningen er vokset mere end dagligvareforbruget. Handelsbalancen for udvalgsvarer er stort set uændret med en lille stigning fra ca. 73 % til ca. 74 % i perioden 2007-2016. Handelsbalancen for udvalgsvarer dækker over, at handelsbalancen for beklædning er faldet fra ca. 64 % til ca. 62 % i perioden i 2006-2016, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer er steget fra ca. 77 % til ca. 79 %.

Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for en væsentlig udbygning af detailhandlen i Nyborg, hvilket vil medføre, at handelsbalancen for udvalgsvarer stiger, og at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune.

I minimumsscenarioet forudsættes det, at Nyborg Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer vil forblive på de nuværende niveauer. Det svarer til, at butiksbestanden ændres i samme takt som ændringen i forbrugsgrundlaget, der ændres som følge af befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget og e-handlen.

I maksimumsscenarioet forudsættes det, at handelsbalancen for dagligvarer stiger lidt fra 97 % til 100 % frem mod 2031. Det betyder, at der vil være balance mellem omsætningen og forbruget af dagligvarer i Nyborg Kommune. Handelsbalancen for beklædning forudsættes i maksimumsscenarioet at stige fra ca. 62 % til ca. 70 % frem mod 2031. En yderligere stigning i handelsbalancen for beklædning vil kræve, at butikkerne i Nyborg Kommune tilbageerobrer større markedsdele fra beklædningsbutikkerne i bl.a. Odense. Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige fra ca. 79 % til ca. 100 % frem mod 2031, og begrundes med, at en kraftig udbygning af udvalgsvarerhandlen i form af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil holde mere handel hjemme, og dermed øge handelsbalancen. Etableringen af store udvalgsvarerbutikker vurderes at være en afgørende faktor for en stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer på ca. 20 %-point. Maksimumsscenarioet svarer til, at der etableres butikker i højere takt end stigningen i forbrugsgrundlaget.



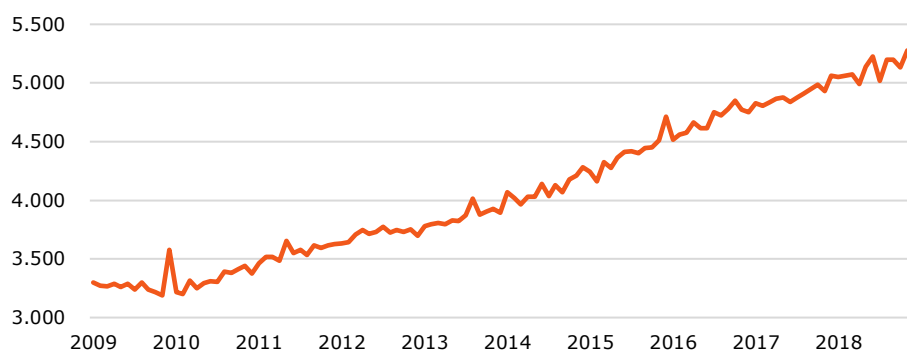
### 3.6 Udviklingen i arealintensiteten

Det er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen vil blive 12 år frem, og hvordan den vil blive inden for de forskellige brancher. I scenarierne er det forudsat, at omsætningen pr. kvadratmeter vil forblive på samme niveau som i dag.

### 3.7 Udviklingen i udespisningen

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed flyttes en del af forbruget fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder.

Figur 5: Salg mio. kr. i løbende priser i dansk hotel- og restaurationsbranche



I minimumsscenariet forudsættes det, at væksten i udespisningen reducerer omsætningen – og i sidste ende behovet – for fysiske dagligvarebutikker. I maksimumsscenariet forudsættes det, at dagligvarekæderne, som er opmærksomme på tendensen og i højere grad tilbyder convenienceprodukter, også får del i væksten.

## 4 Arealbehov

I det følgende beskrives spændet for arealbehovet i Nyborg Kommune over en 12-årig periode.

### 4.1 Minimumsscenario for dagligvare- og udvalgswarebutikker

Minimumsscenariet, hvor der er mindst behov for areal til dagligvare- og udvalgswarebutikker, kan beskrives ved:

- > at den lave vækst i forbruget af dagligvarer og udvalgsvarer fortsætter i mange år endnu, at væksten inden for øvrige udvalgsvarer aftager og at borgerne ikke bruger væsentligt flere penge på varer, end de gør i dag;
- > at nethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra byernes butikker i 2031;
- > at handelsbalancerne forbliver på de nuværende niveauer, hvilket svarer til at Nyborg Kommune hverken vinder eller taber markedsandele til andre handelsbyer i regionen;

- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 260 personer eller knap 1 %.

Minimumsscenariet indebærer, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Nyborg Kommune udvikler sig i takt med befolknings- og forbrugsudviklingen. På dagligvaresiden er der forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget.

Resultatet af minimumsscenariet er, at omsætningen i 2031 vil kunne ske på et areal, der er ca. 4.700 m<sup>2</sup> mindre end i dag. Der vil blive et mindre behov for dagligvarebutiksareal på godt 1.100 m<sup>2</sup>, et mindre behov til beklædningsbutikker på godt 600 m<sup>2</sup> og et mindre behov til øvrige udvalgsvarerbutikker på godt 2.900 m<sup>2</sup> end i dag.

## 4.2 Maksimumsscenario for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker

Maksimumsscenariet, hvor der er maksimalt behov for areal til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, kan beskrives ved:

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til 2007-2008, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at handelsbalancerne for dagligvarer, beklædning stiger moderat og at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer stiger markant, bl.a. som følge af en udbygning af butiksstrukturen;
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 260 personer eller knap 1 %.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031. Det kan f.eks. kan være udbygningen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10. På dagligvaresiden er det forudsat at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen i de mindre byer som f.eks. Nyborg kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i fysiske butikker.

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 10.600 m<sup>2</sup>. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 2.600 m<sup>2</sup>, et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 900 m<sup>2</sup> og et behov for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer på ca. 7.100 m<sup>2</sup>.

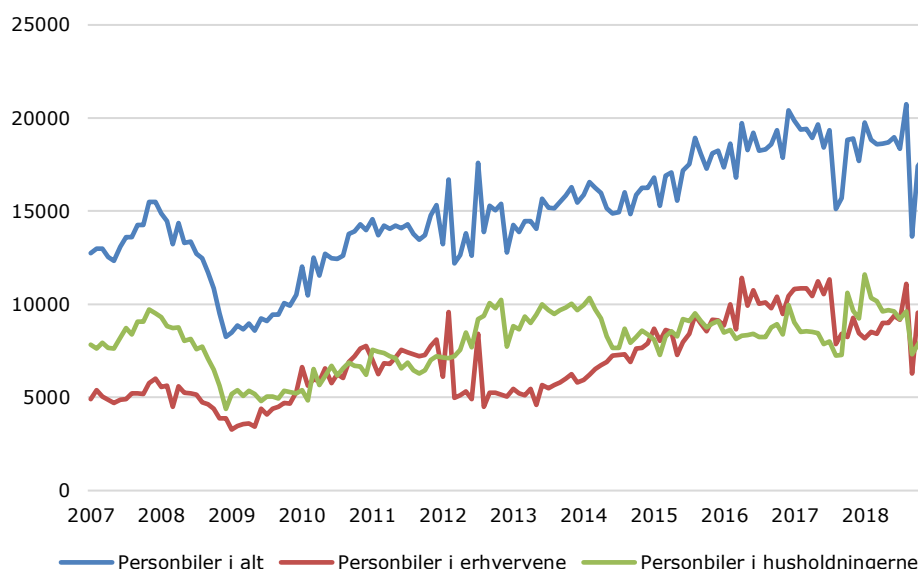
## 4.3 Arealbehov for forhandlere af motorkøretøjer

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, herunder bilforhandlere. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særlig pladskrævende varer. Med den nye Planlov og Vejledning

om detailhandelsplanlægning er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt en anelse.

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnet ved et stort areal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af Figur 6, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Figur 6: Den sæsonkorrigerede udvikling i antal nyregistrerede personbiler i perioden 2007-2018



Der er fem forhandlere af motorkøretøjer i Nyborg Kommune i dag med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.700 m<sup>2</sup>. De fem forhandlere er gennemgående store set ift. de gennemsnitlige butiksstørrelser i Nyborg Kommune, men er små set ift. moderne bilhuse.

På den baggrund kan der planlægges for f.eks. yderligere 5.000 m<sup>2</sup> til forhandlere af motorkøretøjer, hvilket kan udnyttes af f.eks. to moderne bilhuse à 2.500 m<sup>2</sup>. Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet.

For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet i planlægningen, kan Nyborg Kommune arbejde med et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer på 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 Samlet vurdering

Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Minimums- og maksimumscenariet angiver tilsammen et spænd for, hvad der anses som realistiske udviklinger.

Afhængig af om udviklingen vil læne sig op ad minimums- eller maksimumsscenarioet, vil dagligvarehandlen i 2031 kunne ske på et areal der er mellem ca. 1.100 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende eller ca. 2.600 m<sup>2</sup> større end det nuværende. Behovet for areal til udvalgswarebutikker spænder fra et areal, der er ca. 3.600 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 8.000 m<sup>2</sup> større end i dag.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Ændringer i forbruget kan udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker og ikke kun som butikslukninger eller udvidelse og nyetableringer. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen. Detailhandlen er et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL FREM MOD 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Forhandlere af motorkøretøjer
<b>Minimumsscenario</b>	-1.100 m <sup>2</sup>	-600 m <sup>2</sup>	-2.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Maksimumsscenario</b>	2.600 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	7.100 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

#### 4.5 Arealbehov ved udbygning med arealekstensive butikker

Planlægningen for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil indeholde krav om en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik. På baggrund af minimumsbutiksstørrelsen og en vurdering af hvilke kæder, der kan have ønske om etablering af butikker i Nyborg, vurderes det, at den nye detailhandel på Storebæltsvej 10 vil bestå af arealmæssigt store butikskoncepter, som erfaringsmæssigt er kendetegnet af en lavere omsætning pr. m<sup>2</sup> end mindre udvalgswarebutikker.

De eksisterende øvrige udvalgswarebutikker i Nyborg Kommune har en gennemsnitlig omsætning pr. m<sup>2</sup> på ca. 20.000 kr. pr. år. Det vurderes, at den

gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> i nye, arealkrævende og arealekstensive udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil ligge på et niveau omkring 15.000 kr. pr. år.

Hvis behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper imødegås med en udbygning med arealekstensive butiksenheder, vil det svare til en udbygning med ca. 15.400 m<sup>2</sup>.

STOREBÆLTSVEJ 10, NYBORG APS

## NYT AFLASTNINGSOMRÅDE VED STOREBÆLTSVEJ 10 I NYBORG

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S  
Parallevej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-004-001

VERSION

7.0

UDGIVELSESDATO

03.11.19

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

FRSR



## INDHOLD

1	Baggrund	3
2	Formål	3
3	Ikke-teknisk resumé	3
4	Redegørelseskrav	4
5	Datagrundlag	5
6	Sammenhæng med kommuneplanen	5
7	Projektområdet	10
8	Tilgængelighed	11
9	Retningslinjer for aflastningsområdet	12
10	Center- og butiksstruktur i Nyborg Kommune	12
11	Forbrugsudvikling	15
12	Arealbehov	22
13	Kundegrundlag	25
14	Opland- og influensområde	25
15	Eksisterende udvalgsvarehandel i influensområdet	27
16	Forventet ny detailhandel	28
17	Effekter for eksisterende detailhandel	29
18	Oplandseffekt	39
19	Priseffekt	40
20	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	41

## 1 Baggrund

Storebæltsvej 10, Nyborg ApS har bedt COWI om at redegøre for planlægningen for et aflastningsområde i et projektområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg.

Storebæltsvej 10, Nyborg ApS ønsker at anvende projektområdet til bl.a. dagligvare- og udvalgsvarerhandel, hvilket det nuværende plangrundlag ikke muliggør. Projektområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

## 2 Formål

Formålet med notatet er at tilvejebringe den nødvendige redegørelse for planlægning for aflastningsområdet jf. kravene om redegørelse i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Detailhandelsredegørelsen skal anvendes som input til Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune, der sætter rammerne for fremtidig lokalplanlægning for detailhandel i Nyborg Kommune. Projektområdet vil med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 overgå fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde.

## 3 Ikke-teknisk resumé

Et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej vil styrke Nyborg i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune. Et aflastningsområde vil dog også have effekter for den nuværende handel.

Med realisering af de fremlagte planer forventes samlet set en nettovækst i den årlige omsætning i detailhandlen i Nyborg by på i størrelsesordenen 26-28 % eller 105-112 mio. kr. Væksten dækker bl.a. over, at omkring halvdelen af omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker på Storebæltsvej 10 vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, hovedsageligt fra butikkerne i Odense SØ, hvor bl.a. Rosengårdscentret ligger. Med en udbygning på Storebæltsvej 10 vil en stor del af handlen, som borgere i Nyborg Kommune i dag lægger i butikker i Odense, altså blive trukket tilbage til Nyborg Kommune.

Den anden halvdel af udvalgsvareomsætningen i butikkerne på Storebæltsvej 10 vil blive hentet i de nuværende butikker i Nyborg by – altså ved en intern flytning af omsætning. Den interne flytning af omsætning forventes at medføre en omsætningsnedgang på i størrelsesordenen 26-28% i de nuværende butikker i Nyborg. I alt forventes i størrelsesordenen 30 % af udvalgsvareomsætningen i de nye butikker på Storebæltsvej 10 at komme fra butikker i bykernen.

Dagligvarer købes som hovedregel lokalt, og det forventes, at ca. 85 % af dagligvareomsætningen fra de nye butikker på Storebæltsvej 10 hentes fra andre nuværende dagligvarebutikker i Nyborg by, herunder særligt de nærmeste butikker. De resterende ca. 15 % hentes fra dagligvarebutikker i Ullerslev, Ørbæk og nabokommunerne.

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, dvs. hvilke butikker, der etableres. En måde at anskueliggøre usikkerheden i beregningerne er at se på effekterne af en konkret blanding af kædebutikker, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er begrænset.

Etableres udelukkende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som f.eks. Harald Nyborg, Biltema, Sport24 Outlet, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1, m.fl., så bliver konkurrencen med den nuværende detailhandel i Nyborg mindre end antaget, og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at den beregnede omsætningsnedgang i de nuværende udvalgsvarebutikker i Nyborg by reduceres fra i størrelsesordenen 26 % til 18 %.

Detailhandlsbranchen er afhængig af rammebetingelserne. Det er ikke kun de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen. Lokale aktører og udviklinger, herunder offentlige investeringer i bymiljøet, påvirker også rammebetingelserne. Som opfølgning på strategiplanen "En samlet by" har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, der skal opstille konkrete indsatser og anlægsprojekter til udvikling af byens rum mm. Handleplanen skal altså sikre, at der fortsat investeres i Nyborgs bykerne til gavn for bymiljø og handel, så bykernen fastholdes og videreudvikles som det vigtigste handelscentrum i Nyborg by og kommune i tråd med den strategiske plans vision.

## 4 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandlsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

#### 4.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægning trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

- > Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 11.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 12, 13 og 17.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 16.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 18.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 19.

## 5 Datagrundlag

Notatet tager udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Nyborg Kommune 2017, COWI
- > Analyse af det kommercielle byliv i Odense Kommune 2018, COWI
- > Detailhandelsanalyse for Faaborg-Midtfyn Kommune 2019, COWI
- > Befolkningsprognose 2020-2031 for Nyborg Kommune, Nyborg Kommune
- > Data om forbrug og indkomst fra DST
- > Data om nethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI

Der er ikke sket større ændringer i butiksstrukturen i Nyborg Kommune siden udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2017.

Omsætningstal for 2016 er fremskrevet til 2019 på baggrund af udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks. Omsætningstal er inkl. moms. Tal for forbrug er inkl. moms og i 2019-priser.

## 6 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen med bymønstret og målene for detailhandlen, som angivet i Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029.

## 6.1 Sammenhæng med bymønstret

Ifølge Kommuneplan 2017 er Nyborg hovedcenter og hovedbyen i kommunen og på hele Østfyn. Ullerslev og Ørbæk er lokalcentre. Derudover er der udlagt 10 landsbyer som landsbyer i byzone med mulighed for begrænset byvækst.

Ifølge kommuneplanen skal Nyborg by styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation. Ullerslev og Ørbæk skal forblive aktive lokalcentre, hvor den nødvendige offentlige- og private service er til stede. De mellemstore og mindre landsbysamfund skal så vidt muligt fastholdes som levende, smukke og sunde lokalmiljøer med udgangspunkt i de lokale ressourcer.

Det vurderes, at planlægningen for projektområdet som et aflastningsområde, skaber rum til butikskoncepter, der ikke umiddelbart kan indpasses i Nyborg bymidte, herunder kæder, der ikke findes i Nyborg Kommune i dag. Derved vil aflastningsområdet i høj grad supplere handelslivet i Nyborg bymidte. Dette vurderes at ville bidrage til et mere varieret butiksudbud og en mere effektiv butiksstruktur, hvorved Nyborgs rolle som hovedcenter og hovedby i Nyborg Kommune og på Østfyn understøttes.

## 6.2 Sammenhæng med målene for detailhandlen

I Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune er der angivet syv mål for detailhandlen:

- 1 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 detailhandlen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte" og den kommende kulturarvsmasterplan.
- 2 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 detailhandlen i bymidten, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.
- 3 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.
- 4 Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.

- 5 I øvrigt skal udvidelsen af detailhandelen ske som en videreførelse af bykernens urbane og bymæssige struktur, så der sikres sammenhæng og identitet i bymidten.
- 6 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.
- 7 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.

Planlægningen for et aflastningsområde i projektområdet berører alle de syv mål, men i varierende omfang. Sammenhængen med hvert mål beskrives særskilt i det følgende.

- 1 Med planlægningen for et aflastningsområde til arealkrævende butikker skabes rum til butikskoncepter, der ikke findes i Nyborg Kommune i dag. Oplandsanalysen gennemført som led i detailhandelsanalysen fra 2017 viser, at borgere i Nyborg Kommune, herunder særligt i den tidl. Ullerslev Kommune, køber en stor del af deres udvalgsvarer i Odense. Derudover mangler Nyborg en række af de kendte kædebutikker. Kædebutikker er i dag i høj grad med til at definere en handelsbys attraktivitet og tiltrækningskraft. Særligt arealmæssigt store kædebutikker tiltrækker forbrugere fra et stort opland. Det vurderes derfor, at udbygningen af aflastningsområdet vil bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Nyborg Kommune samt at øge den samlede omsætning og handelsbalance. Samtidig vil fastsættelsen af en minimumsstørrelse pr. butik i aflastningsområdet betyde, at aflastningsområdet så vidt muligt vil udgøre et supplement til det unikke handelsmiljø i den historiske bykerne. Her vil restaureringen af Nyborg Slot og omdannelsen af Torvet bidrage til, at handelsmiljøet i den historiske bykerne styrkes med hensyn til bevaringsværdier, byrumsmæssige kvaliteter og attraktive oplevelser.
- 2 Strukturudviklingen i detailhandlen går mod større butikker. Nyborg Kommune har modtaget henvendelser fra flere butikskæder, der ønsker at etablere store butikker i Nyborg. I butiksområdet Nyborg Jern ligger i dag en række store udvalgsvarebutikker. Området er imidlertid stort set fuldt udbygget, og det er vanskeligt at skabe plads til en større udvidelse af detailhandlen i området.

Detailhandelsanalysen viser, at det er få store butikker i Nyborg bymidte. Nyborg bymidte er tætbebygget, og det er ikke muligt, at indpasse mange store butiksenheder med tilhørende parkering i bymidten. Etableringen af store butikker i bykernen kan medføre store indgreb i bygningsmassen, hvilket kan have negative konsekvenser for det bevaringsværdige bymiljø. Med omdannelsen af projektområdet skabes mulighed for bl.a. store butiksenheder med et samlet bruttoetageareal på 15.000 m<sup>2</sup>. Omdannelsen giver mulighed for at indrette optimalt dimensionerede butiksanlæg, gode tilkørselsforhold, parkeringspladser i terræn og tæt på indgang samt gode vareleveringsforhold. Med aflastningsområdet kan borgernes efterspørgsel bedre



efterkommes, og behovet for at køre til Odense begrænses til gavn for miljøet. Samtidig er det muligt at udnytte placeringen mellem bymidten og motorvejsafkørslen og tæt på stationen, sådan at flere besøgende vælger af gøre indkøb i Nyborg.

- 3 Planlægningen for aflastningsområdet ved Storebæltsvej 10 giver mulighed for 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel. En minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 750 m<sup>2</sup> pr. dagligvare- og udvalgsvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. butik med særligt pladskrævende varegrupper vil bidrage til at aflastningsområdet så vidt muligt supplerer den historiske bykerne, sådan at der sikres synergi mellem de to områder. Der gives mulighed for én dagligvarebutik på min. 300 m<sup>2</sup> for derved at muliggøre etableringen af en drive-in bager, der er et butikskoncept, der ikke umiddelbart kan indpasses i Nyborg bymidte. Der gives også mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m<sup>2</sup>. Køkkenkæder efterspørger placeringer i tilknytning til boligudstudsbutikker, som forventes etableret ved Storebæltsvej, og bidrager, grundet deres lavere kundestrøm pr. m<sup>2</sup>, i mindre grad til bymiljøet end andre butikstyper. Derfor vurderes det hensigtsmæssigt at skabe rum til køkkenbutikker i aflastningsområdet, ved at give mulighed for et lidt lavere minimumsbutiksstørrelse.
- 4 Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil supplere den historiske bykerne ved at tilbyde plads til butikskoncepter med et bruttoetageareal på min. 750 m<sup>2</sup> for dagligvarer, dog med mulighed for én dagligvarebutik på min. 300 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarer og min. 500 m<sup>2</sup> for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der gives mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m<sup>2</sup> pr. butik. Derved tilbydes plads til de butiksstørrelser og koncepter, der ikke uden videre kan placeres i den historiske bykerne.
- 5 Aflastningsområdet vil ligge i forlængelse af den afgrænsede bymidte. Nyborg bymidte og aflastningsområdet vil tilsammen ikke udgøre et fuldt ud fysisk-funktionelt sammenhængende indkøbsområde, men der vil dog blive tale om at handelsområdet i Nyborg udbygges efter princippet indefra-og-ud, hvilket vil understøtte oplevelsen af et sammenhængende urbant miljø. Udbygningen på placeringen ved det overordnede vejnet, mellem bymidten og tilslutningen til motorvejen samt i kort afstand til stationen vurderes desuden, at kunne bidrage til at markere ankomsten til Nyborg fra de nationale trafikkorridorer.
- 6 Med omdannelsen af projektområdet nedrives den eksisterende industribygning og erstattes af et moderne butiksbyggeri, hvilket vil bidrage til en forskønnelse af den sydlige side af Storebæltsvej. En udvikling af området langs Storebæltsvej med ny detailhandel vil desuden kunne styrke Nyborgs funktion som hovedhandelsby på Østfyn. Lokalplanen vil stille krav om bygningens placering, omfang og materialevalg, hvorved den arkitektoniske kvalitet og fremtoning sikres. Med den rigtige udformning og de rigtige funktioner vil et aflastningsområde langs Storebæltsvej bidrage til at give byens gæster et godt førstehåndsindtryk og en ekstra anledning til at besøge, bruge penge og skabe vækst i byen.
- 7 Planlægningen for aflastningsområdet giver mulighed for at der i alt etableres eller indrettes højst 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandelsformål.

Ud af de 15.000 m<sup>2</sup> må højst 2.600 m<sup>2</sup> være dagligvarebutikker. Det er således kun knap en femtedel af bruttoetagearealet, der potentielt udnyttes til dagligvarer. Beregningen af effekterne for den eksisterende detailhandel viser, at den nye dagligvarehandel vil hente størstedelen af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg, herunder fra Rema 1000 og Lidl, der ligger i kort afstand til projektområdet. Den nye dagligvarehandel vil påføre den eksisterende dagligvarehandel konkurrence, og bidrage til et større udbud af dagligvarebutikker til gavn for forbrugerne. En del af omsætningen i den nye dagligvarehandel hentes uden for Nyborg. Effekterne heraf vurderes at ville blive spredte og begrænsede.

Beregningen af effekterne for den eksisterende detailhandel viser, at den nye udvalgsvarerhandel vil hente en del af sin omsætning fra eksisterende udvalgsvarerbutikker i Nyborg bymidte og en del af sin omsætning fra udvalgsvarerbutikker i Odense. Det vurderes, at udbygningen af aflastningsområdet kun i begrænset omfang vil påvirke udvalgsvarerhandlen i Ørbæk og Ullerslev, hvor udvalgsvarerhandlen i forvejen har et begrænset omfang.

### 6.3 Samlet vurdering

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i projektområdet ved Storebæltsvej vil tilgodese målene for den kommunale hovedstruktur og målene for detailhandelsstrukturen, som angivet i hhv. Kommuneplan 2017-2029 og Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029.

## 7 Projektområdet

Projektområdet udgør ét af tre i kommuneplanen udlagte centerområder i Nyborg. De to øvrige centerområder er Nyborg bymidte og Nyborg Jern. Projektområdet er vist på Figur 1 og udgøres af matr.nr. 7ø, 1qy og 927q med et samlet grundareal på 41.340 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Centerstruktur i Nyborg med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10.



## 8 Tilgængelighed

Projektområdet ligger i kort afstand til nationale hovedtrafikårer i form af E20 og jernbanen. Med aflastningsområdet udnyttes potentialet ved den megen forbi kørende trafik fra motorvejsafkørsel 45 og de mange på- og afstigere på Nyborg Station. Derudover ligger projektområdet i kort afstand til Nyborg bymidte. I 2018 krydsede ca. 13 mio. køretøjer Storebæltsbroen, og trafikken er stort set steget hvert år. Årsdøgnstrafikken på Storebæltsbroen er steget med i gennemsnit ca. 325.000 køretøjer pr. år siden år 2000 svarende til en årlig stigning på ca. 3,5 %. Årsdøgnstrafikken på Fynske Motorvej ved Storebæltsvej ekskl. lastbiler og busser blev i 2018 målt til ca. 31.500. Afkørsel 45, som giver adgang til projektområdet, ligger centralt i Nyborg og er en af byens hovedindfaldsveje. På afkørslen blev årsdøgnstrafikken målt til ca. 13.520 køretøjer i 2018.

På Nyborg Station er der ca. 5.000 daglige af- og påstigninger. Der er således mange, der pendler via Nyborg Station, og tallet er stigende. Antallet af daglige pendlere forventes at stige til ca. 7.100 frem mod 2027 svarende til en stigning på ca. 40 %.

Nyborg Slot ligger ca. 1,5 km fra området ved Storebæltsvej og er under udvikling som en international attraktion. Antallet af årlige besøgende på Nyborg Slot til arrangementerne Danehof, Nyborg borglege og julemarkedet forventes at stige med ca. 115.000 personer frem mod 2023. Hvis Nyborg Slot bliver optaget på UNESCOs verdensarvsliste, så vil besøgstallet blive endnu større.

De 5 hoteller i Nyborg råder til sammen over 1.200 senge og 70 konferencelokaler. Et af landets største konferencehoteller, Nyborg Strand med ca. 270.000 årlige gæster, ligger ca. 2,5 km fra aflastningsområdet.

En udvikling af området langs Storebæltsvej med ny detailhandel vil kunne styrke Nyborgs funktion som hovedhandelsby og give indfaldsvejen til bymidten et løft.

Projektområdet er kendetegnet ved en god synlighed fra det overordnede vejnet og megen forbi kørende trafik. Aflastningsområdet vil i kraft af beliggenheden i tilknytning til det overordnede vejnet, de påtænkte mange lettilgængelige parkeringspladser og det forventede butiksudbud særligt henvende sig til handlende i bil.

Der er cykelsti og fortov på begge sider af Storebæltsvej. Der er desuden stiforbindelse fra Storebæltsvej, ved projektområdets vestligste del, til Gormsvej, og der etableres en sti gennem aflastningsområdet fra Gormsvej i Knudshovedkvarteret til Storebæltsvej. Desuden etableres en stiforbindelse langs butiksfacaderne i aflastningsområdet, dvs. parallelt med Storebæltsvej. Der er fodgængerovergange tre steder på Storebæltsvej ved projektområdet: Ved stiforbindelsen til Gormsvej ved den vestligste del af projektområdet, ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen ved overkørslen til projektområdet og ved krydset Storebæltsvej-Slipshavnsvej ved den østligste del af projektområdet.

Der er to busstoppesteder ved projektområdet og et yderligere busstoppested i en afstand af ca. 275 m. De ene busstoppested ligger ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen, og det andet busstoppested ligger ved rundkørslen ved

Storebæltsvej vest for projektområdet. På nuværende tidspunkt har bus. nr. 715, 864U, 920, 930, 931,931N, 932 og 932E afgang fra busstoppestederne. Det tredje stoppested, der betjenes med regionalbus af en privat operatør, ligger ved tankstationen på hjørnet af krydset Storebæltsvej-Sliphavnsvej.

## 9 Retningslinjer for aflastningsområdet

Retningslinjerne for aflastningsområdet fremgår af Tabel 1. Der fastlægges en samlet arealramme til detailhandel på 15.000 m<sup>2</sup>, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan anvendes til dagligvarer. Af hensyn til at sikre en klar rollefordeling mellem Nyborg bymidte og aflastningsområdet fastlægges en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. dagligvare- og udvalgsvarebutik. Dog gives mulighed for én dagligvarebutik på 300 m<sup>2</sup> for derved at muliggøre etableringen af en drive-in bager, som er et butikskoncept, der ikke uden videre kan indpasses i Nyborg bymidte. For butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), der i mindre grad understøtter bylivet gennem f.eks. kundestrøm og aktive facader, fastlægges en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>, og for køkkenbutikker fastlægges af samme årsager en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>.

RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDE			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Arealramme	15.000 m <sup>2</sup>		
	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	
Maks. butiksstørrelse pr. butik	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Min. butiksstørrelse pr. butik	750 m <sup>2</sup> *	750 m <sup>2</sup> **	500 m <sup>2</sup>
*Dog med mulighed for én dagligvarebutik på 300 m <sup>2</sup> . **Dog med mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m <sup>2</sup> pr. butik.			

Tabel 1.

## 10 Center- og butiksstruktur i Nyborg Kommune

Nyborg Kommunes centerstruktur, som udpeget i kommuneplanen, består af bymidter i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev samt Nyborg Jern og projektområdet, der begge med Kommuneplantillæg nr. 10 udpeges som aflastningsområdet. Nyborg bymidte har flest butikker, det største udvalg og fungerer som indkøbssted for byen og oplandet. Ørbæk og Ullerslev dækker de lokale oplande med dagligvarer. Omtrent en femtedel af butikkerne i Nyborg Kommune ligger uden for centerstrukturen. Et fintmasket net af dagligvarebutikker sikrer, at størstedelen af borgerne har kort afstand til dagligvareindkøb. Omfanget af den eksisterende detailhandel i de tidl. Nyborg, Ørbæk og Ullerslev Kommuner fremgår af Tabel 2.

## 10.1 Center- og butiksstruktur i Nyborg

Centerstrukturen i Nyborg består af Nyborg bymidte, der bl.a. omfatter den historiske bymidte. Med Kommuneplantillæg nr. 10 udskilles Nyborg Jern fra bymidteafgrænsningen og udlægges som et særskilt centerområde i form af et aflastningsområde. Projektområdet omklassificeres med Kommuneplantillæg nr. 10 fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde. Direkte over for aflastningsområdet ligger i dag Rema 1000, Lidl og en række andre kundeorienterede erhverv. Området ved Storebæltsvej 10 har således allerede i dag karakter af handelsområde.

Hovedparten af butikkerne i Nyborg by ligger i to koncentrationer; i bykernen, dvs. i den historiske bymidte, og i området ved Føtex, Vestergade og Frisengårdsvej, dvs. i Nyborg Jern. Den resterende del af butikkerne i Nyborg by ligger spredt som enkeltstående butikker. Omkring 20 % af butikkerne i Nyborg by ligger uden for Nyborg bymidte og dermed uden for centerstrukturen i Nyborg. Foruden butikkerne langs Vestergade og Frisengårdsvej er der seks store dagligvarebutikker i Nyborg by uden for centerstrukturen.

Nyborg bymidte er kommunens vigtigste handelssted. Nyborg bymidte har et bredt udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker af både lokal og regional betydning. I bymidten ligger den største koncentration af butikker i bykernen inden for voldene ved Nørregade og Kongegade, som er centrum for udvalgswarehandlen i Nyborg. Kun få udvalgswarebutikker ligger uden for det koncentrerede område. Bykernen rummer ingen større dagligvarebutikker. Kvikly og Netto, som er de nærmeste store dagligvarebutikker til bykernen, ligger godt 200 m fra bykernens butikker, og vil i mange kunders øjne ligge for langt fra bykernen til at blive brugt som et sammenhængende indkøbsområde. Føtex, som er Nyborgs anden store dagligvarebutik, ligger ca. 550 m fra bykernen og vil dermed heller ikke blive brugt som en del af et sammenhængende indkøbsområde med bykernen.

Udbygningen i aflastningsområdet med 12.400 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper kan sammenlignes den eksisterende detailhandels areal. De eksisterende udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Nyborg har et samlet bruttoetageareal på ca. 25.600 m<sup>2</sup>, og de eksisterende udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Nyborg bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 11.500 m<sup>2</sup> ekskl. området Nyborg Jern. Der er således tale om en forholdsvis stor udbygning, hvilket skal ses i sammenhæng med, at der skabes rum til arealkrævende butikker.

## 10.2 Center- og butiksstruktur i Ørbæk

I 2017 var der ni butikker i Ørbæk, hvilket på baggrund af en screening vurderes at svare til antallet i dag. 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 SuperBrugsen, samt tre mindre dagligvarebutikker.



### 10.3 Center- og butiksstruktur i Ullerslev

I Ullerslev består dagligvarebutiksstrukturen af to store dagligvarebutikker; Spar, som ligger i Ullerslev bymidte, og Netto, som ligger nord for bymidten. Ullerslev bymidte strækker sig ca. 400 m langs Lundsager og omfatter dele af Bondemosevej, Egevangsvej og Teglårdsvej. I Ullerslev bymidte ligger bl.a. Ullerslev-Centret med bager mv. Der er yderligere én mindre dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik i Ullerslev.

ANTAL BUTIKKER 2017								
OPLAND	DAGLIG- VARER	BEKLÆD- NING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	UDV. 2007-2017	ANDEL	UDV. 2007-2017
NYBORG	29	13	45	6	<b>93</b>	-33	87 %	-26 %
ØRBÆK	6	-	1	2	<b>9</b>	-14	8 %	-61 %
ULLERSLEV	4	-	1	-	<b>5</b>	-5	5 %	-50 %
<b>I ALT</b>	<b>39</b>	<b>13</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>107</b>	<b>-52</b>	<b>100 %</b>	<b>-33 %</b>

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelsen i februar 2017.

Tabel 2.

BRUTTOETAGEAREAL 2017							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	ANDEL I 2017	UDV. 2007-2017
	<b>(m<sup>2</sup>)</b>				<b>(%)</b>		
NYBORG	18.200	4.500	14.500	6.600	<b>43.800</b>	81 %	-11 %
ØRBÆK	3.500	-	200	2.600	<b>6.300</b>	12 %	- 23 %
ULLERSLEV	2.800	-	900	-	<b>3.700</b>	7 %	- 26 %
NYBORG KOMMUNE	24.500	4.500	15.600	9.200	<b>53.800</b>	100 %	- 14 %

Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv. I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m<sup>2</sup>. Arealet af varehuse som Kvickly og Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 3.

OMSÆTNING 2016							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	TOTAL	ANDEL I 2016	TOTAL i 2006	UDV: 2006-2016
	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	<b>MIO. KR.</b>	%	MIO. KR.	%
NYBORG	589	94	301	<b>984</b>	84 %	964	+2 %
ØRBÆK	*	-	*	<b>116</b>	10 %	173	-33 %
ULLERSLEV	*	-	*	<b>75</b>	6 %	103	-27 %
<b>I ALT</b>	<b>769</b>	<b>94</b>	<b>312</b>	<b>1.175</b>	<b>100 %</b>	<b>1.240</b>	<b>-5 %</b>

\*Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Beløbene er inkl. moms. Omsætningen fra salg til private i byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer. Omsætningen 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.

Tabel 4.

## 11 Forbrugsudvikling

Det lokale opland omkring projektområdet har en begrænset størrelse. I oplandet bor ca. 1.500 borgere. Detailhandlen i aflastningsområdet vil imidlertid tiltrække kunder fra et større område. Oplandet vurderes at ville svare til Nyborg Kommune, og influensområdet vurderes at strække sig mod nord til og med Kerteminde, mod vest til og med Odense og Ringe samt mod sydvest til og med Svendborg. Udstrækningen af oplandet er beskrevet nærmere i afsnit 12.

Der er gennemført en beregning af den forventede mulige forbrugsudvikling i oplandet frem mod 2031.

### 11.1 Forudsætninger og metode

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Nyborg Kommune:

- > Nyborg Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Der er opstillet et maksimumscenarie for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Nyborg Kommune og udtrykker således det maksimale behov for yderligere areal til detailhandel.

## 11.2 Engagement i udviklingen af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning, og et godt samarbejde mellem kommune og handelsliv kan på mange måder løfte detailhandlen.

Et eksempel på et indsatsområde er kædebutikkerne. Der arbejdes således på at tiltrække flere kædebutikker til Nyborg – både ved at tilvejebringe flere mellemstore lejemål i bymidten og gennem planlægningen for et aflastningsområde til store butikker.

Nyborg bykerne rummer et attraktivt og spændende miks af specialbutikker, herunder butikker udenfor kædesamarbejde. Flere kan opmuntres til at starte op med en butik, og måske kan de understøttes bedre i den første svære periode, ifm. butiksudvidelser, generationsskifte mv. En vigtig forudsætning herfor er bred opbakning til Nyborg Handel.

Arrangementer er et yderligere indsatsområde. Restaureringen af Nyborg Slot og videreudviklingen af arrangementer som Danehof, Nyborg Borglege og julemarkedet vil bidrage til at trække flere gæster til byen. Norden i Nyborg, er et nyt stort event i bykernen, der fejrer det nordiske. Desuden bliver Nyborg målby for 2. etape i verdens største cykelløb, Tour de France, der starter i Danmark i 2021.

Nyborg Kommune og Nyborg Handel samarbejder om julebelysning i Nyborgs bykerne. Handelsstandsforeningen ejer og administrerer julebelysningen, og Nyborg Kommune yder et fast årligt tilskud. Den nylige investering i ny julebelysningen kan bidrage til at flere kunder vælger Nyborg som indkøbsby for julehandlen.

Udviklingen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej kan give de mange forbi-kørende på E20 anledning til i højere grad at besøge Nyborg og bruge penge i byens butikker. Planlægningen for et nyt aflastningsområde på Storebæltsvej 10 vil skabe attraktive rammer for etablering af butikker, som ikke kan finde egnede placeringer i Nyborg i dag.

Aflastningsområdet vil påvirke den eksisterende handel. Blandt andet derfor er der politisk enighed om, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, hvor der i 2020 er midler til konkrete projekter efter strategien "En samlet by" med hovedformålet at skabe en mere attraktiv og levende bykerne, hvor kulturarv og handelsby går hånd i hånd. Allerede i 2019 er der sat penge af til midlertidige projekter i bykernen for at skabe mere byliv bl.a. til gavn for handelslivet.

Det har også stor betydning, at der planlægges for mange nye boliger i Nyborg. Flere boliger og arbejdspladser i byerne øger kundegrundlaget.

Essensen ved de mange lokale tiltag er, at det ikke kun er de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen, men at lokale aktører og udviklinger også påvirker rammebetingelserne.

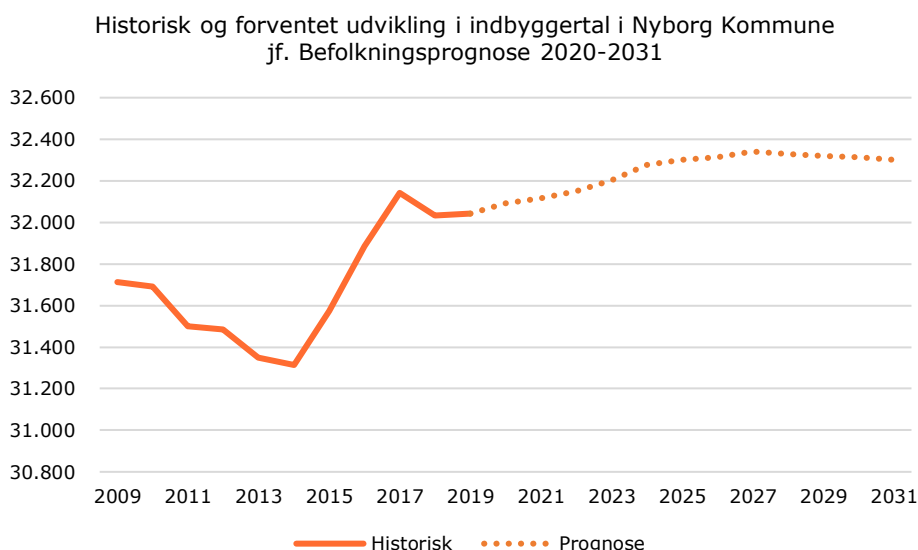
### 11.3 Befolkningsudviklingen

Udviklingen i indbyggertallet har betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. I Nyborg Kommune som helhed forventes indbyggertallet at stige med ca. 260 borgere fra primo 2019 til primo 2031 svarende til en stigning på knap 1 %. Stigningen på ca. 260 personer svarer med de nuværende forbrugstal til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 6 mio. kr. for dagligvarer og ca. 4 mio. kr. for udvalgsvarer.

Indbyggertallet i Nyborg by forventes at stige med ca. 840 borgere. Stigningen i indbyggertallet på ca. 840 borgere svarer til stigninger i de årlige forbrugsgrundlag på ca. 20 mio. kr. for dagligvarer og ca. 14 mio. kr. for udvalgsvarer. Udviklingen i indbyggertallet i Nyborg by har således en stor betydning for Nyborgs detailhandel.

Da udvalgsvarer handles i de større byer og centre, vil udviklingen i befolkningstallet isoleret set betyde, at behovet for udvalgswarebutiksareal stiger i Nyborg by. Udviklingen i befolkningstallet vil kun have begrænsede effekter for behovet for udvalgswarebutiksareal i de øvrige dele af Nyborg kommune, da borgerne primært køber udvalgsvarer i Nyborg, Odense og på nettet.

I beregningen af arealbehovet regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Befolkningsprognose 2020, der beskriver den forventede befolkningsudvikling frem til 2031.

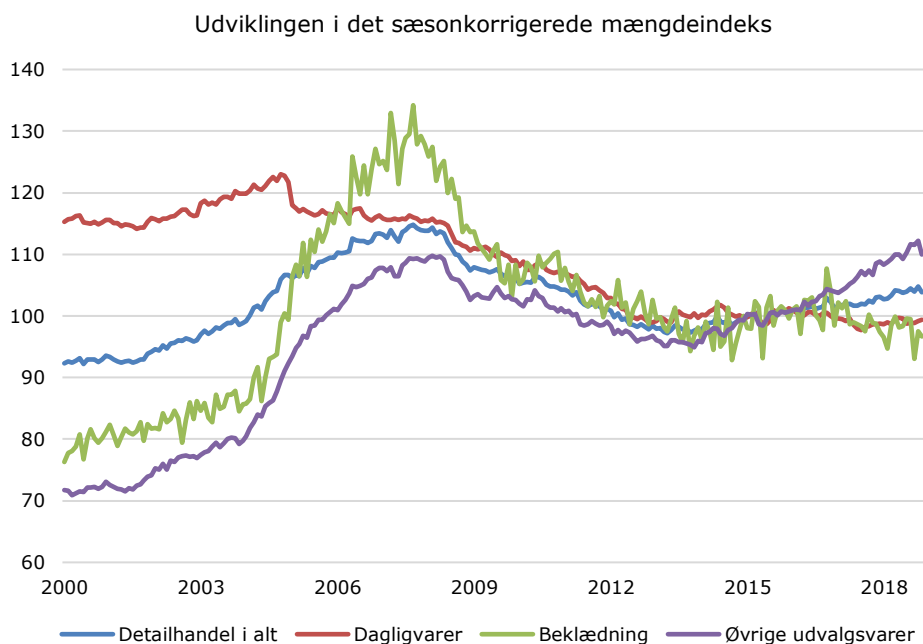


Figur 2.

## 11.4 Udviklingen i forbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen faldet med ca. 8 % fra 2007 til april 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 2 % i perioden 2007-2018. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2018 over niveauet i 2006, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 3. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til april 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

De seneste nøgletal for detailhandlen og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, er højere end før finanskrisen.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgange 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %. Detailhandlen, som forventes etableret i projektområdet, er hovedsageligt udvalgsvarerbutikker inden for netop øvrige udvalgsvarer.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på godt 6 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget på varer i fysiske butikker fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end samlet set i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007, som følge af nethandlen. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i detailhandlen.

## 11.5 Udviklingen i nethandlen

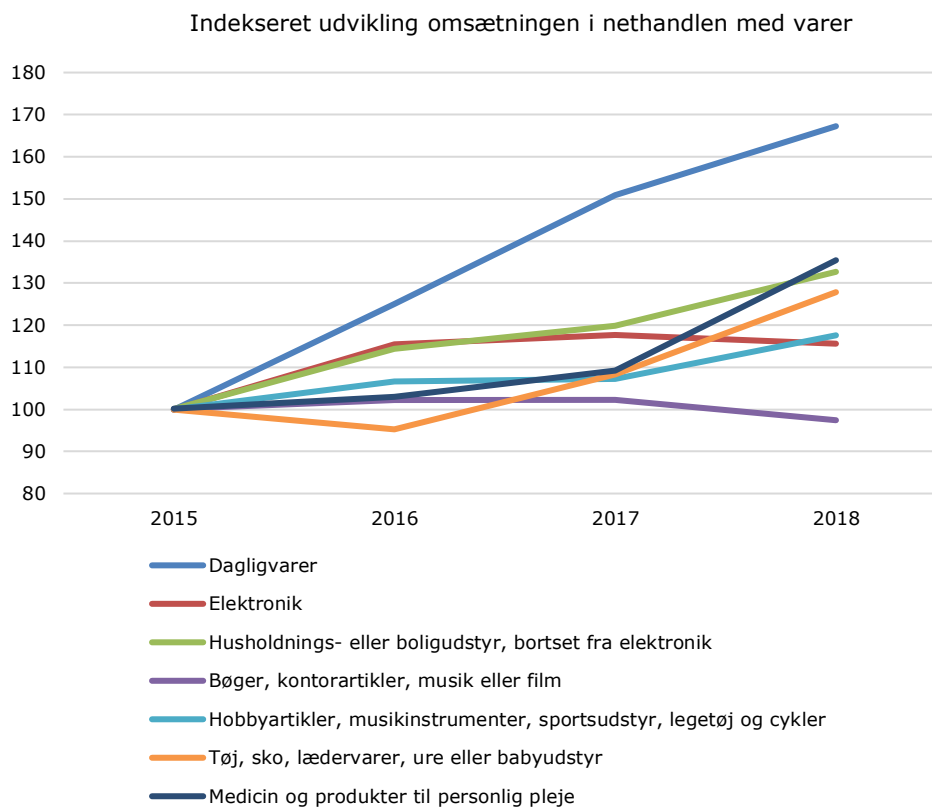
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

Dagligvarer handles typisk nær bopælen, på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud inden for nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer i dag ca. 2 % af det samlede dagligvareforbrug i Nyborg Kommune.

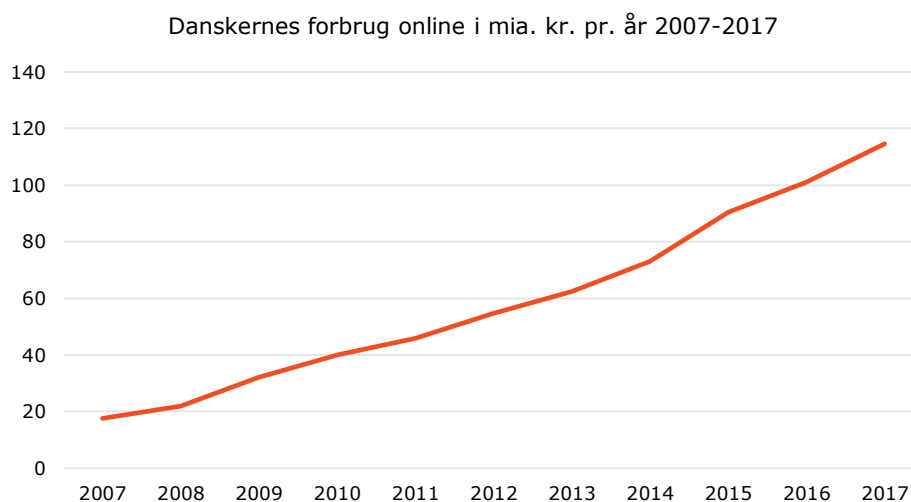
Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butikksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Butikkerne, der forventes etableret i aflastningsområdet, vil i høj grad forhandle varegrupper, der, ved levering fra netbutik er pålagt et forholdsvist stort fragtgebyr. På bl.a. den baggrund vurderes det, den fremtidige detailhandel i aflastningsområdet er mindre udsat ift. konkurrence fra nethandlen.



Figur 4. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.



Figur 5. Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Nethandlen udgør ca. 20 % af danskernes udvalgsvarerforbrug og er større for øvrige udvalgsvarer end beklædning. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at nethandelsandelen øges, men at væksten ikke bliver helt så stor som i de forgangene år.

## 11.6 Udviklingen i handelsbalancen

Der er grundlag for, at detailhandlen i Nyborg erobrer markedsandele fra konkurrerende indkøbssteder, herunder tilbageerobrer noget af den omsætning, der i dag går ud af kommunen.

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via nettet. Handelsbalancen for dagligvarer er steget fra ca. 95 % til ca. 97 % i perioden 2007-2016. Det betyder, at dagligvareomsætningen er vokset mere end dagligvareforbruget. Handelsbalancen for udvalgsvarer for Nyborg Kommune er stort set uændret med en lille stigning fra ca. 73 % til ca. 74 % i perioden 2007-2016. Handelsbalancen for udvalgsvarer dækker over, at handelsbalancen for beklædning er faldet fra ca. 64 % til ca. 62 % i perioden i 2006-2016, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer er steget fra ca. 77 % til ca. 79 %.

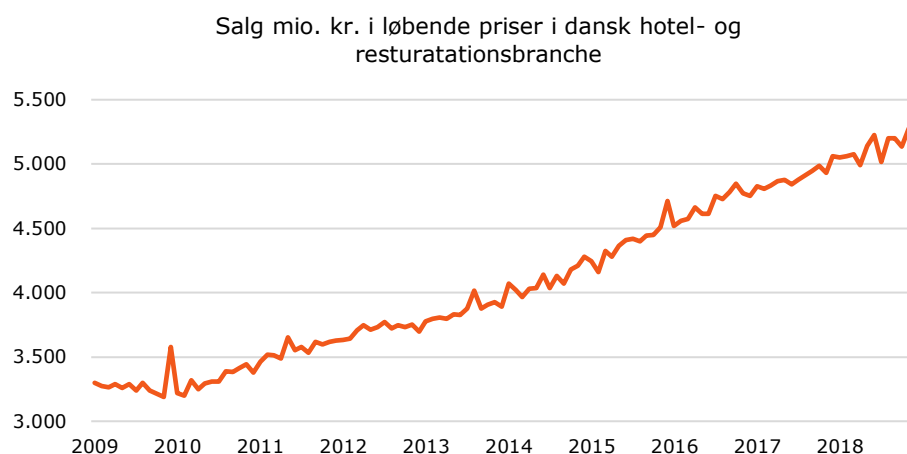
Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for en væsentlig udbygning af detailhandlen i Nyborg, hvilket vil medføre, at handelsbalancen for udvalgsvarer stiger, og at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune. I maksimumsscenarioet forudsættes det, at handelsbalancen for dagligvarer stiger lidt fra 97 % til 100 % frem mod 2031. Det betyder, at der vil være balance mellem omsætningen og forbruget af dagligvarer i Nyborg Kommune. Handelsbalancen for beklædning forudsættes i maksimumsscenarioet at stige fra ca. 62 % til ca. 70 % frem mod 2031. En yderligere stigning i handelsbalancen for beklædning vil kræve, at butikkerne i Nyborg Kommune tilbageerobrer større markedsdele fra beklædningsbutikkerne i bl.a. Odense. Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige fra ca. 79 % til ca. 100 % frem mod 2031, og begrundes med, at en kraftig udbygning af udvalgsvarerhandlen i form af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil holde mere handel hjemme, og dermed øge handelsbalancen. Etableringen af store udvalgsvarerbutikker vurderes at være en afgørende faktor for en stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer på ca. 20 %-point. Maksimumsscenarioet svarer til, at der etableres butikker i højere takt end stigningen i forbrugsgrundlaget fra de lokale borgere.

## 11.7 Udviklingen i arealintensiteten

Det er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen i omsætning pr. m<sup>2</sup> vil blive 12 år frem, og hvordan den vil blive inden for de forskellige brancher og butikstyper. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at omsætningen pr. kvadratmeter vil forblive på samme niveau som i dag.

## 11.8 Udviklingen i udespisningen

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed er det nærliggende, at antage at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder.



Figur 6.

Dagligvarekæderne er dog i stigende grad opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere og højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger med drive-in mv. I maksimumscenariet forudsættes det derfor, at dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, hvorved de også får del i væksten

## 12 Arealbehov

I det følgende beskrives arealbehovet i Nyborg Kommune over en 12-årig periode.

### 12.1 Maksimumsscenario for dagligvare- og udvalgswarebutikker

Maksimumsscenarioet, hvor der er maksimalt behov for areal til dagligvare- og udvalgswarebutikker, kan beskrives ved:

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til 2007-2008, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at handelsbalancerne for dagligvarer, beklædning stiger moderat, og at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer stiger markant, bl.a. som følge af en udbygning af butiksstrukturen;
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 260 personer eller knap 1 %.

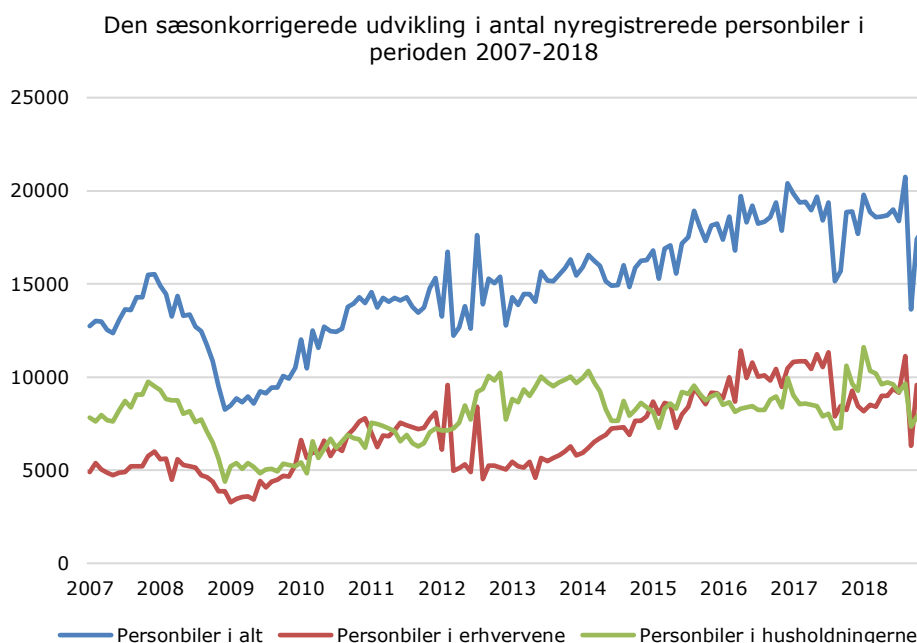
Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031. Det kan f.eks. være udbygningen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10. På dagligvaresiden er det forudsat at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen i de mindre byer som f.eks. Nyborg kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i fysiske butikker.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 10.600 m<sup>2</sup>. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 2.600 m<sup>2</sup>, et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 900 m<sup>2</sup> og et behov for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer på ca. 7.100 m<sup>2</sup>.

## 12.2 Arealbehov for forhandlere af motorkøretøjer

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, herunder bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer. Efter praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særlig pladskrævende varer. Med den nye Planlov og Vejledning om detailhandelsplanlægning er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt en anelse.

Forhandlere af motorkøretøjer er ofte kendetegnet ved et stort areal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detail salg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af Figur 6, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



Figur 7.

Der er fem forhandlere af motorkøretøjer i Nyborg Kommune i dag med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.700 m<sup>2</sup>. De fem forhandlere er gennemgående

store set ift. de gennemsnitlige butiksstørrelser i Nyborg Kommune, men er små set ift. moderne bilhuse.

På den baggrund vurderes det, at der kan planlægges for f.eks. yderligere 5.000 m<sup>2</sup> til forhandlere af motorkøretøjer, hvilket kan udnyttes af f.eks. to moderne bilhuse à 2.500 m<sup>2</sup>. Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet.

For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet i planlægningen, kan Nyborg Kommune arbejde med et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer på 5.000 m<sup>2</sup>.

### 12.3 Samlet vurdering

Hvis udviklingen vil læne sig op ad maksimumssceneriet, vil der blive behov for yderligere ca. 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarer og yderligere ca. 8.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Ændringer i forbruget kan udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker og ikke kun som butikslukninger, udvidelser og nyetableringer. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen. Detailhandlen er et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL FREM MOD 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Forhandlere af motorkøretøjer
<b>Maksimumsscenario</b>	ca. 2.600 m <sup>2</sup>	ca. 900 m <sup>2</sup>	ca. 7.100 m <sup>2</sup>	ca. 5.000 m <sup>2</sup>

Tabel 5.

### 12.4 Arealbehov ved udbygning med arealekstensive butikker

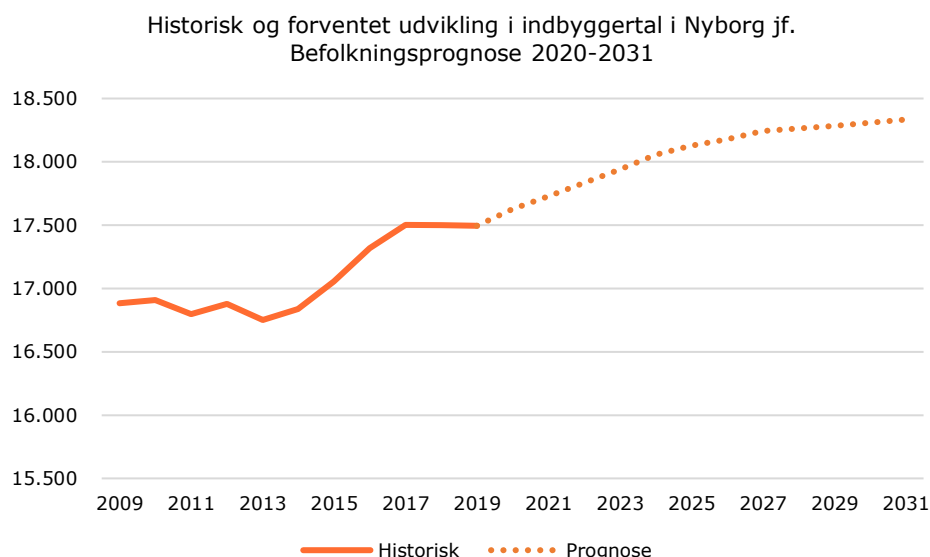
Planlægningen for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil indeholde krav om en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik. På baggrund af minimumsbutiksstørrelsen og en vurdering af hvilke kæder, der kan have ønske om etablering af butikker i Nyborg, vurderes det, at den nye detailhandel på Storebæltsvej 10 vil bestå af arealmæssigt store butikskoncepter, som erfaringsmæssigt er kendetegnet af en lavere omsætning pr. m<sup>2</sup> end mindre udvalgswarebutikker.

De eksisterende øvrige udvalgswarebutikker i Nyborg Kommune har en gennemsnitlig omsætning pr. m<sup>2</sup> på ca. 20.000 kr. pr. år. Det vurderes, at den gennemsnitlige udvalgswareomsætning pr. m<sup>2</sup> i nye, arealkrævende og arealekstensive udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil ligge på et niveau omkring 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Hvis behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper imødegås med en udbygning med arealekstensive butiksenheder, vil det svare til en udbygning med ca. 15.400 m<sup>2</sup>.

## 13 Kundegrundlag

Kundegrundlaget til et aflastningsområde defineres ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning som antallet af indbyggere i den by aflastningsområdet ligger i. Der bor ca. 17.500 borgere i Nyborg og antallet af borgere forventes at stige til godt 18.300 i 2031.



Figur 8.

Aflastningsområdets arealramme på 15.000 m<sup>2</sup> med op til 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarer vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse. Med omklassificeringen af Nyborg Jern fra bymidte til aflastningsområde vil der blive to aflastningsområder i Nyborg. Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for etablering af ny detailhandel, mens omklassificeringen af Nyborg Jern ikke giver mulighed for yderligere detailhandel end mindre udbygninger af de nuværende udvalgswarebutikker, hvilket den eksisterende planlægning også muliggør. De to aflastningsområders størrelse vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse.

## 14 Opland- og influensområde

Oplandet omkring aflastningsområdet kan betragtes som området, hvor der er kortere køretid til området ved Storebæltsvej 10 end til konkurrerende indkøbssteder. Aflastningsområdet ligger godt ift. motorvejsafkørsel 45 og kan nås fra et stort område inden for kort tid. Kortet viser, hvordan et aflastningsområde



ved Storebæltsvej 10 vil være afgrænset ift. Aflastningscenter SØ i Odense og Svendborg Storcenter.

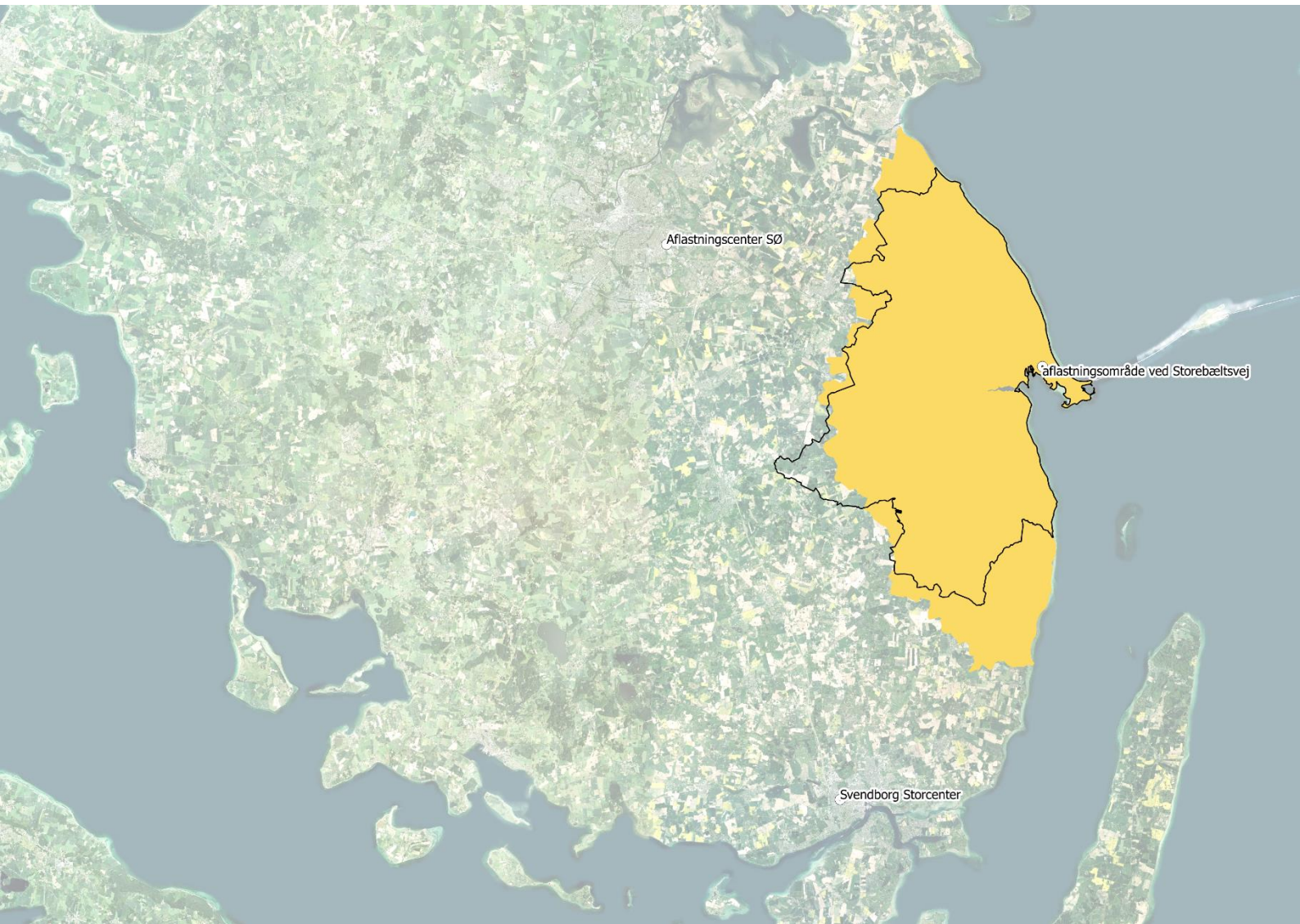
Der bor ca. 34.300 borgere i oplandet til et aflastningsområde på Storebæltsvej. Borgerne i oplandet har et samlet forbrug af dagligvarer på ca. 860 mio. kr. pr. år og et samlet forbrug af udvalgsvarer på ca. 600 mio. kr. pr. år.

Et aflastningsområde ved Storebæltsvej vil også kunne nås fra Sjællandssiden, men det vurderes, at broafgiften og afstandene udgør en barriere for at regne et opland på den anden side af Storebælt med.

OPLANDET TIL ET AFLASTNINGSOMRÅDE VED STOREBÆLTSVEJ	
<b>Antal indbyggere</b>	34.300
<b>Forbrugsgrundlag for dagligvarer</b>	ca. 860 mio. kr. pr. år
<b>Forbrugsgrundlag for udvalgsvarer</b>	ca. 600 mio. kr. pr. år

Tabel 6.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel iht. Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Aflastningsområdet vil således også henvende sig til de mange pendlere. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet.



Figur 9. Nyborg Kommune (vist med sort afgrænsning) og oplandet til aflastningsområdet (vist med gult).

## 15 Eksisterende udvalgsvarehandel i influensområdet

Af Tabel 7. fremgår udvalgsvareomsætningen i de væsentligste udbudspunkter i de dele af influensområdet, der ikke udgøres af Nyborg Kommune. Som det fremgår i afsnit 15.2, så vurderes det, at størstedelen af omsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg Kommune, hentes 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.

UDVALGSVAREOMSÆTNING I INFLUENSOMRÅDET UDEN FOR NYBORG KOMMUNE	
Område	Udvalgsvareomsætning
Odense SØ, Odense	ca. 3.935 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Odense bymidte	ca. 1.596 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Odense i øvrigt	Ca. 1.110 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Svendborg	ca. 1.236 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Ringe	ca. 281 i mio. kr. i 2018 (2018-priser)
Kerteminde	ca. 93 mio. kr. i 2007 (2007-priser)

Tabel 7.

## 16 Forventet ny detailhandel

I aflastningsområdet gives mulighed for 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan udnyttes til dagligvarer. I beregningerne er der taget udgangspunkt i et scenarie som vist i Tabel 8., hvor 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer, og hvor 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til en blanding af udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Hvis færre end 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer og flere end 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til udvalgsvarer, så bliver effekterne for eksisterende dagligvarebutikker mindre end beregnet og effekterne for eksisterende udvalgsvarebutikker større.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år. De eksisterende butikker i Nyborg omsatte til sammenligning i 2016 dagligvarer for i størrelsesordenen 575-605 mio. kr. pr. år. De nye dagligvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 15-18 % af den nuværende dagligvareomsætning i Nyborg. En del af den nuværende dagligvareomsætning sker i Lidl, der ligger ved Storebæltvej, direkte overfor aflastningsområdet.

Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år. Til sammenligning omsatte de eksisterende butikker i Nyborg by udvalgsvarer for ca. 380-410 mio. kr. i 2016. De nye udvalgsvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 51-59 % af den nuværende udvalgsvareomsætning i Nyborg.

FORVENTET NY DETAILHANDEL I AFLASTNINGSOMRÅDET			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
<b>Bruttoetageareal</b>	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	12.400 m <sup>2</sup>	
<b>Butiksstørrelser</b>	1-2 butikker på i alt 2.600 m <sup>2</sup> eller 1-2 butikker på i alt 2.300 m <sup>2</sup> og 1 butik på 300 m <sup>2</sup>	Gns. butiksstørrelse på 3.100 m <sup>2</sup>	
<b>Gennemsnitlig arealintensitet</b>	35-40.000 kr. pr. år	17-18.000 kr. pr. år	
<b>Omsætning</b>	91-104 mio. kr. pr. år	210-225 mio. kr. pr. år	

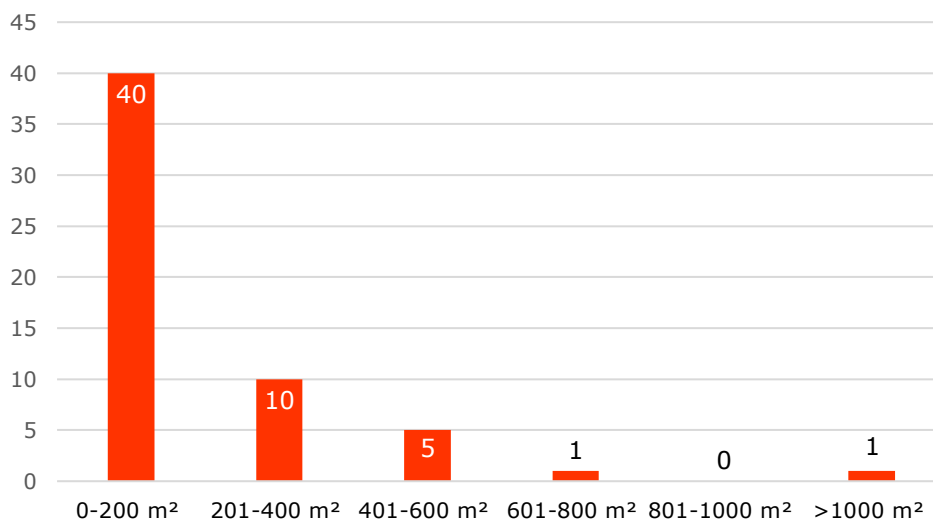
Tabel 8.

## 17 Effekter for eksisterende detailhandel

Etableringen af ny detailhandel vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge end tidligere, men at en del af indkøbene i eksisterende detailhandel flyttes til ny detailhandel. Derfor vurderes en del af omsætningen i den nye detailhandel at blive hentet fra den eksisterende detailhandel i Nyborg, og at en anden del vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg, herunder ved at lokale kunder vælger at handle i Nyborg i stedet for udenbys, når Nyborg får et større butiksudbud.

Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvilke konkrete butikker, der vil etablere sig i aflastningsområdet. De konkrete effekter vil derfor også afhænge af, hvilke butikker, der helt præcist bliver tale om, hvilke eksisterende butikker i Nyborg de vil konkurrere med, og hvilke butikker uden for kommunen, de vil blive et lokalt alternativ til. Et aflastningsområde kan bidrage til at øge Nyborgs opland, og til at flere borgere vælger at handle i Nyborg.

Størrelsesbegrænsningerne på den nye detailhandel kan sammenlignes med de nuværende butiksstørrelser i bymidten inden for voldene, hvor udvalgswarebutikkerne i dag er koncentreret. Som det fremgår af Figur 10., så er størstedelen af butikkerne i den historiske bykerne inden for voldene under 200 m<sup>2</sup>. Antallet af større lokaler er begrænset. Kun to butikker er større end 600 m<sup>2</sup>. Minimumsbutiksstørrelsen bidrager derfor til en rollefordeling mellem bymidten inden for voldene og aflastningsområdet, hvor bymidten inden for voldene er for mindre butikker på under 750 m<sup>2</sup>, og aflastningsområdet er for de større butikker.



Figur 10.

De beregnede effekter for den eksisterende detailhandel udtrykker omsætningsnedgangen. En lille omsætningsnedgang i et område med lille omsætning vil få stor beregnet effekt, mens stor omsætningsnedgang i et område med stor omsætning vil få en lille beregnet effekt. I praksis afhænger effekterne også af, hvor robuste de enkelte butikker og indkøbsområder er, dvs. om butikkernes økonomi kan bære en omsætningsnedgang og hvordan et indkøbsområdes

udbudsbredde påvirkes. Vurderinger af, hvor robuste de enkelte butikker er ligger udenfor nærværende undersøgelse.

## 17.1 Effekter for eksisterende dagligvarebutikker

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg og andre steder i oplandet, vil i stedet benytte den nye dagligvarehandel. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling til og fra arbejde. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden er butikstypen og sammenligneligheden af varesortimentet afgørende faktorer for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning.

Det vurderes, at 1-2 nye store dagligvarebutikker i overvejende grad vil hente omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i begrænset grad fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at beskrive effekterne for dagligvarebutikkerne som omsætningsnedgangen ift. den eksisterende omsætning.

Dagligvareindkøb sker normalt lokalt, og sådan vil det også være ved de nye dagligvarebutikker ved Storebæltsvej, men det forventes, at andelen, der hentes længere væk, vil være større end det normalt kan forventes. Det er der flere årsager til. Der er mulighed for en stor dagligvarebutik, som har et større opland end mindre dagligvarebutikker. Desuden vil dagligvarebutikken få en placering sammen med et større udbud af udvalgsvarer og den eksisterende Lidl direkte over for aflastningsområdet. Kombinationen af dagligvarer og udvalgsvarer tiltrækker kunder fra et større opland, end hvad tilfældet er for en dagligvarebutik, der ligger for sig selv. Beliggenheden ved afkørsel 45 betyder, at lokale kunder og byens gæster møder den nye dagligvarehandel, inden de længere fremme på turen passerer byens øvrige dagligvarebutikker.

### 17.1.1 Andel af dagligvareomsætningen der hentes lokalt

Resultatet af beregningerne er, 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.

De ca. 77-88 mio. kr. pr. år, som hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg, svarer til, at de eksisterende dagligvarebutikker vil miste i størrelsesordenen 13-15 % af den nuværende omsætning.

Det vurderes, at de resterende ca. 15 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning svarende til ca. 14-16 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Nyborg by. De ca. 14-16 mio. kr. pr. år, der kommer til

udefra, vil skabe en vækst i dagligvareomsætningen i Nyborg by på omkring 2-3 %.

#### Effekter for dagligvarehandlen i Nyborg by

Hvor de ca. 85 % af omsætningen konkret vil komme fra i Nyborg by, kan ikke vurderes præcist, men det vil som tommelfingerregel ske med de største andele fra de nærmeste butikker, og andelen vil blive mindre med stigende afstande. Tilbagegangen på ca. 77-88 mio. kr. i de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg by vil medføre betydelig tilbagegang i de mest berørte butikker.

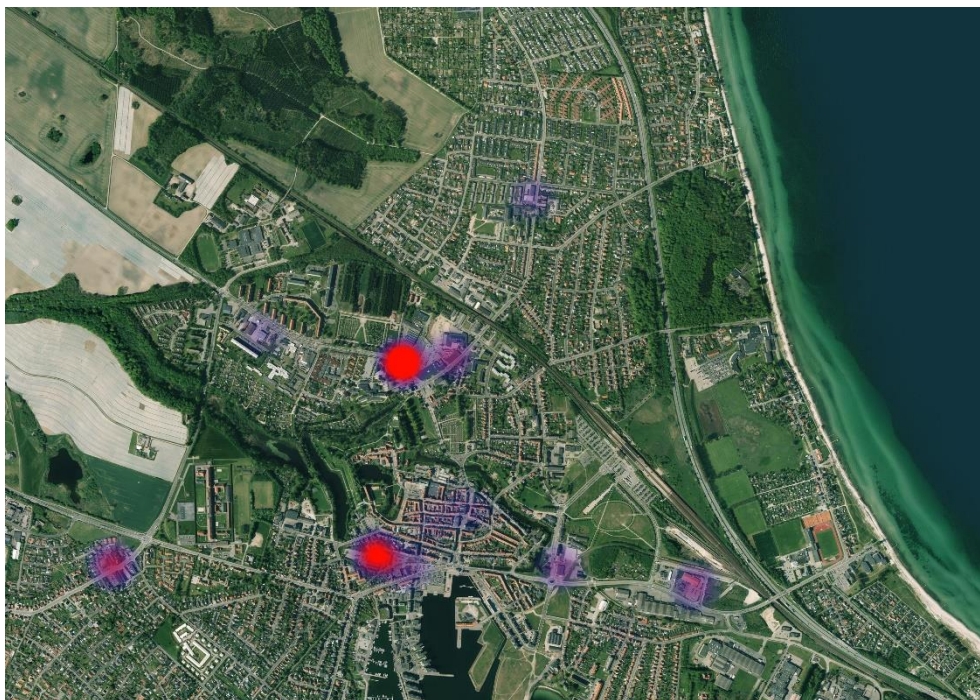
I nærområdet omkring aflastningsområdet er der et begrænset lokalt kundegrundlag samtidig med, at der er flere eksisterende dagligvarebutikker i området. Det peger på, at næroplanet er betydeligt overforsynet med dagligvarebutikker, og at en væsentlig del af omsætningen vil blive hentet fra de nærliggende butikker. Det vurderes, at Rema 1000 på Svaneparken 2, ved rundkørslen umiddelbart vest for aflastningsområdet, og Lidl på Storebæltsvej 5, overfor aflastningsområdet, vil være de to dagligvarebutikker, der vil afgive mest omsætning til den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet. Den eksisterende Lidl vil få fordel af samlokaliseringen med de nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet – og vice versa – men Lidl vil samtidig tabe omsætning til ny dagligvarehandel i aflastningsområdet. Det vurderes, at aflastningsområdets butikker og Lidl for en del kunder vil opleves som ét samlet fysisk-funktionelt indkøbsområde, der vil tiltrække mere omsætning, end hvis butikkerne havde ligget med større indbyrdes afstand

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel fremgår af Figur 13.

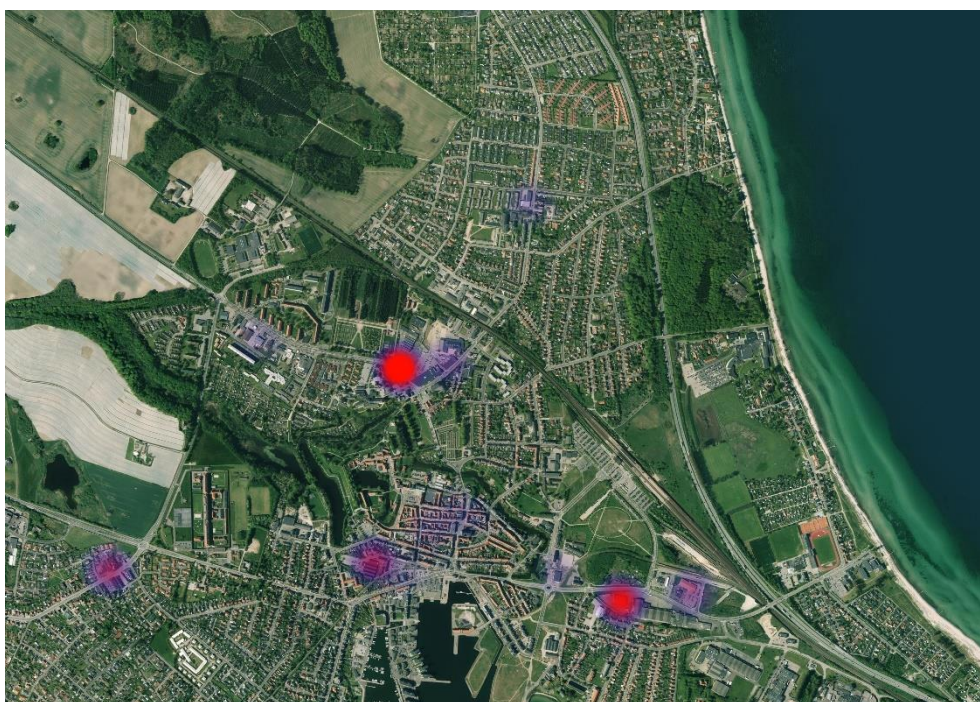
Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 50 % eller ca. 46-52 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i Nyborg bymidte, herunder fra Kvickly, Netto, Rema 1000 og Fakta,
- > ca. 20 % eller ca. 18-21 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i butiksområdet Nyborg Jern, dvs. Føtex og Rema 1000, og
- > ca. 15 % eller ca. 14-16 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i det øvrige Nyborg, herunder Lidl, Meny, Aldi, Spar og Fakta.





Figur 11. Omsætning i dagligvarebutikker i Nyborg i dag.



Figur 12. Omsætning i dagligvarebutikker ved realisering af aflastningsområdet.

### 17.1.2 Effekter for dagligvarehandlen uden for Nyborg by

De ca. 15 %, som den nye dagligvarehandel i aflastningscentret forventes at ville hente uden for Nyborg by, vil blive fordelt på omsætning, der kommer fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev og Ørbæk, og fra butikker i andre

kommuner. Ullerslev og Ørbæk har fortsat et ret godt lokalt udbud med flere dagligvarebutikker, og oplandsanalysen viste, at borgerne i Ullerslev køber ca. 40 % af dagligvarerne lokalt og ca. 30 % i Nyborg, og at borgerne i Ørbæk køber ca. 60 % af dagligvarerne lokalt og ca. 20 % i Nyborg.

#### Effekter for dagligvarehandlen i Ullerslev og Ørbæk

Ullerslev har god trafikalt tilgængelighed til det vestlige og centrale Nyborg, herunder til området ved Føtex via Odensevej og til Meny via motorvejen og Fynsvej. Nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet ligger lidt længere væk fra Ullerslev, og det forventes ikke, at aflastningsområdet kommer til at rumme helt nye former for dagligvarebutikker, som Nyborg ikke har i dag, og som kunne motivere til at forlænge indkøbsturen frem til aflastningsområdet. Derfor forventes det, at nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet kun vil trække meget begrænset dagligvarehandel til fra Ullerslev ud over det, der allerede handles i Nyborg. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev. Omsætningsnedgangen vil blive begrænset ift. den eksisterende omsætning.

Ørbæk har god trafikalt tilgængelighed til det sydlige og centrale Nyborg. Meny vil være den første dagligvarebutik på turen fra Ørbæk. Længere fremme møder kunderne Kvickly, Netto mv. De nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil ligge længere væk fra Ørbæk, og der forventes ikke at etableret butikstyper i aflastningsområdet, som giver kunderne fra Ørbæk adgang til nye former for dagligvarebutikker, som Nyborg ikke har i dag, og som kunne motivere at forlænge indkøbsturen frem til aflastningsområdet. Ligesom for Ullerslev forventes det derfor, at nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet kun vil tiltrække meget begrænset ekstra handel fra Ørbæk. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Ørbæk. Omsætningsnedgangen vil blive begrænset ift. den eksisterende omsætning.

#### Effekter for dagligvarehandlen uden for Nyborg Kommune

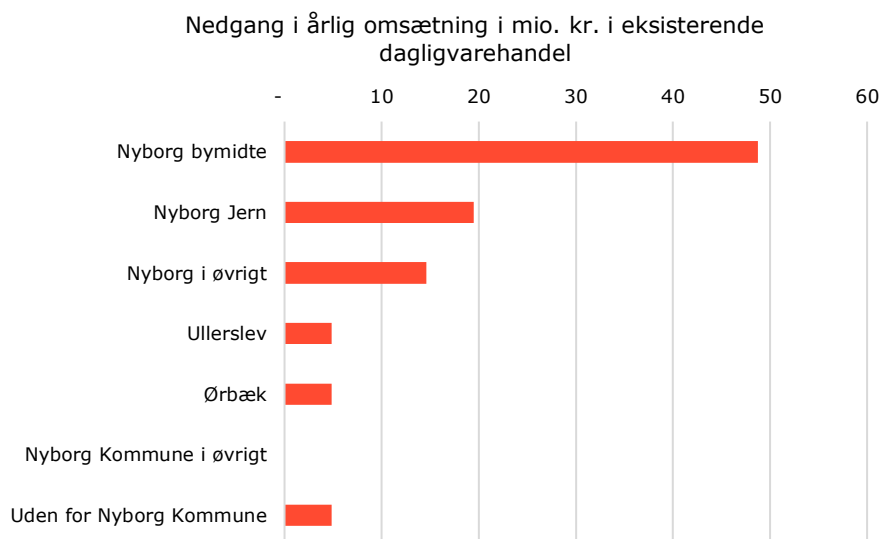
Omsætningen, som nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil hente uden for kommunen, vil primært komme fra lokale kunder, som vælger at erstatte indkøb af dagligvarer i f.eks. Odense med et indkøb i aflastningsområdet i Nyborg, og fra pendlere til og gæster i byen, som vælger at købe dagligvarer på turen til eller fra Nyborg via tilslutning 45. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel vil blive hentet uden for Nyborg Kommune, herunder fra Odense, Langeskov og Ringe. Omsætningsnedgangen vil blive spredt og af begrænset effekt.

Hvor meget omsætning, der mere præcist vil blive hentet uden for Nyborg Kommune, kan ikke beregnes, men et par regneeksempler kan anskueliggøre størrelsesordenerne. Nyborg-borgerne køber ifølge oplandsanalysen kun ca. 1 % af deres dagligvarer i Odense svarende til i størrelsesordenen 5 mio. kr. pr. år. Hvis der regnes med 4.800 af- og påstigninger i døgnnet på Nyborg Station i 2016, vil det svare til, at ca. 2.400 personer tager toget fra Nyborg station om dagen. Hvis det forudsættes, at 50 % kommer fra andre kommuner, så svarer det til 1.200 personer om dagen. Regnes med, at 25 % vælger at købe dagligvarer i Nyborg, så skaber det en omsætning på i størrelsesordenen 3-6 mio. kr. om året. Hvis der regnes med, at 31.500 biler og motorcykler passerer forbi på

E20 i døgnet, og at 1 ekstra ud af 100 vælger at køre ind til Nyborg for at købe dagligvarer, så skaber det en omsætning på i størrelsesordenen 20 mio. kr. om året. Bidraget for togpassagerer udefra og forbipasserende bilister vil med de antagelser, der er taget, svare til i størrelsesordenen 25 mio. kr. om året. Ved aflastningsområdet ligger allerede i dag Rema 1000 og Lidl. Derfor vurderes, at meromsætningen, at ville udgøre i størrelsesordenen 5 mio. kr. pr. år.

Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Ullerslev og Ørbæk og
- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i et spredt influensområde uden for Nyborg Kommune.



Figur 13.

## 17.2 Effekter for eksisterende udvalgswarebutikker

De nye udvalgswarebutikker vil hente en stor del af deres omsætning uden for Nyborg Kommune, men selvom bymidten og aflastningsområdet vil adskille sig fra hinanden på butiksstørrelserne, så kan det ikke undgås, at der vil blive overlappende varegrupper. Graden af overlap vil dog blive mindre end uden en minimumsstørrelse pr. butik, og bymidten og aflastningsområdet vil i højere grad supplere hinanden. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik vil f.eks. betyde, at aflastningsområdet ikke kommer til at rumme mindre beklædningsbutikker, som er en kernebranche i bymidten, men samtidig vil der være mulighed for at etablere større udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, som ikke findes i Nyborg i dag.

Resultatet af beregningen er, at 12.400 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker 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. Omsætningsnedgangen i den eksisterende



udvalgsvarerhandel er vist på Figur 16. Beregningen er udtryk for en gennemsnitsbetragtning, og de konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

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 %.

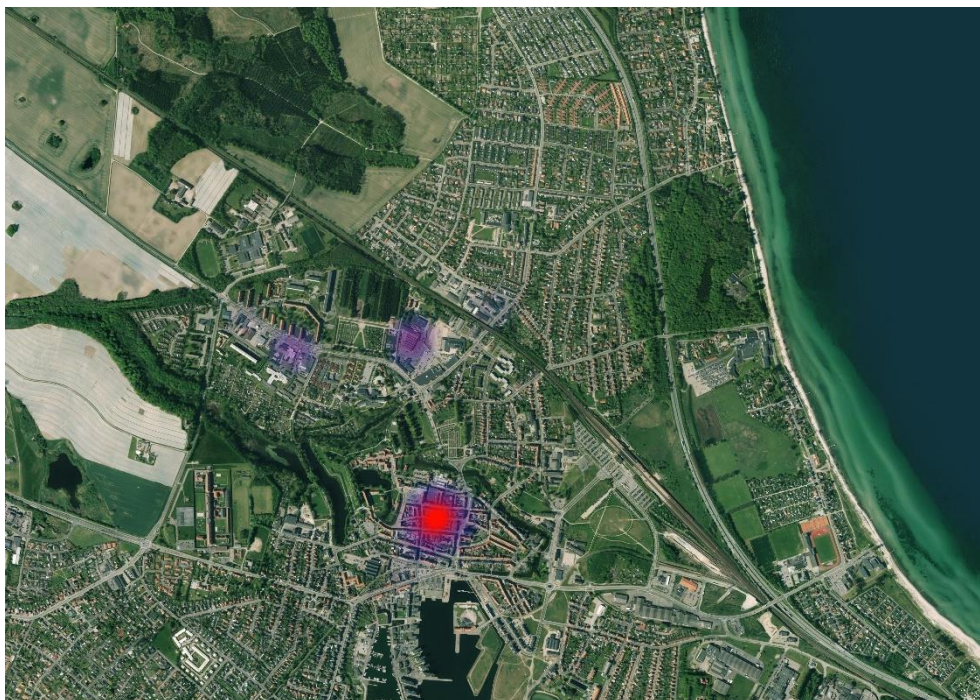
Vurderingen af hvorfra omsætningen hentes tager primært udgangspunkt i de forskellige udbudspunkters styrkeforhold, dvs. omfang af butiksudbud og andre kundeorienterede servicefunktioner. Derudover er afstand, synlighed og tilgængelighed samt butikstyper og sammenlignelighed af varesortimenter afgørende faktorer for, hvorfra omsætningen hentes.

### 17.2.1 Effekter for udvalgsvarerhandlen i Nyborg

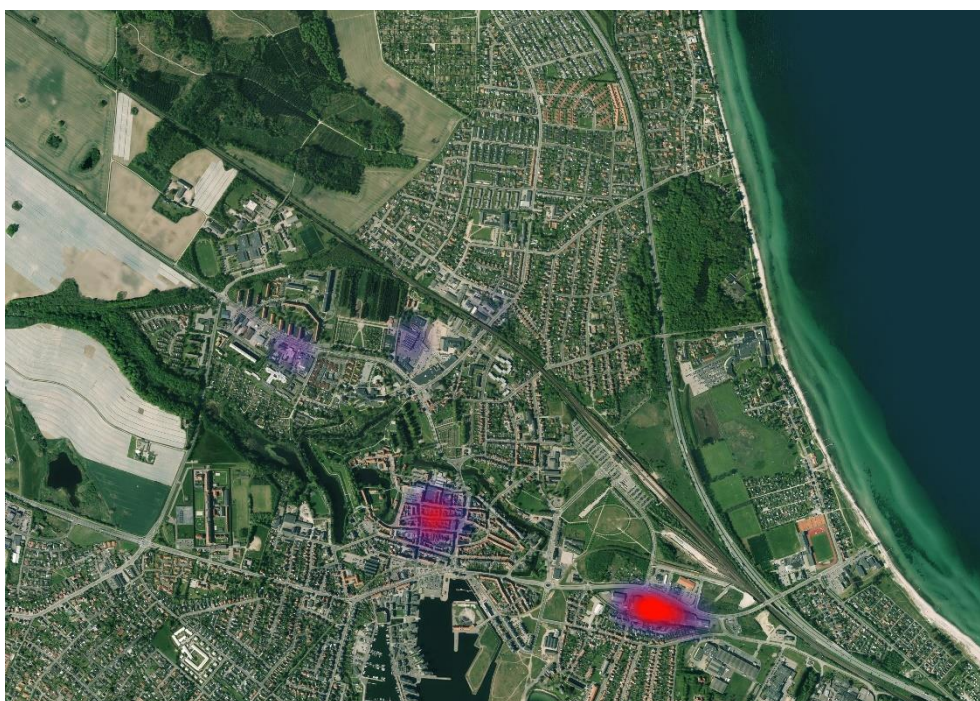
Det kan ikke undgås, at en nedgang på ca. 26-28 % i udvalgsvareomsætningen i de eksisterende butikker i Nyborg vil få konsekvenser, herunder i bymidten. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> vil betyde, at mindre butikker ikke vil flytte til aflastningsområdet eller møde konkurrence fra nye og tilsvarende butikker i aflastningsområdet. Tilbagegangen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger med de samme varetyper som bymidtens butikker. Det er usikkert, hvor stort overlap der vil blive. Udviklingen vil betyde, at bymidtens butikker enten omstiller sig til en lavere omsætning eller lukker. Den samlede tilbagegang på ca. 105-112 mio. kr. pr. år vil svare til omsætningen i omkring 25 gennemsnitsbutikker. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at oplyse omsætningsnedgange i % af den eksisterende omsætning for de enkelte centerområder i Nyborg.

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

- > ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte,
- > ca. 18 % eller ca. 37-39 mio. kr. pr. år hentes fra butiksområdet Nyborg Jern og
- > ca. 2-3% eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra det øvrige Nyborg.



Figur 14. Omsætning i udvalgswarebutikker og udvalgswareomsætning i butikker med SPV i dag.



Figur 15. Omsætning i udvalgswarebutikker og udvalgswareomsætning i butikker med SPV ved realisering af aflastningsområdet.

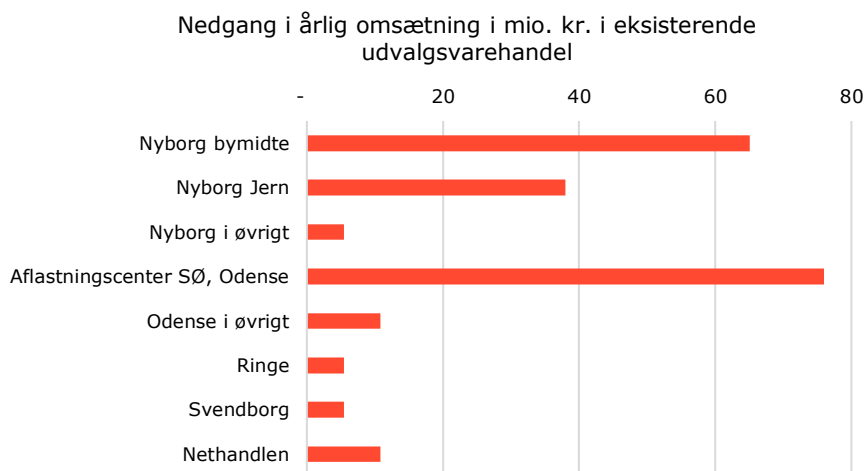
### 17.2.2 Effekter for udvalgsvarerhandlen uden for Nyborg

De ca. 50 %, der hentes uden for Nyborg by og svarer til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, da der kun er få udvalgsvarerbutikker tilbage i Ullerslev og Ørbæk at hente omsætning fra.

De nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet vil medføre en samlet vækst i udvalgsvareromsætningen i Nyborg by på i størrelsesordenen 105-112 mio. kr. om året svarende til en vækst på i ca. 26-28 %.

Ud af den samlede udvalgsvareromsætning 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 %,
- > ca. 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 %,
- > ca. 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
- > ca. 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.



Figur 16.

### 17.2.3 Effekter for den samlede omsætning

Det vurderes, at en fuld udbygning af aflastningsområdet vil medføre en samlet stigning i den årlige omsætning på i størrelsesordenen 110-117 mio. kr. Stigningen vil være fordelt med ca. 5 mio. kr. på dagligvarer, svarende til en stigning i den årlige dagligvareromsætning på under 1 %, og ca. 105-112 mio. kr. på udvalgsvarer, svarende til en stigning i den årlige udvalgsvareromsætning på ca. 26-28 %.



EFFEKTER FOR DEN SAMLEDE OMSÆTNING		
	Dagligvarer	Udvalgsvarer
<b>Eksisterende årlig omsætning i Nyborg Kommune</b>	ca. 769 kr. i 2016 (2016-priser)	ca. 406 kr. i 2016 (2016-priser)
<b>Årlig omsætning i aflastningsområdet</b>	ca. 90-105 mio. kr.	ca. 210-225 mio. kr.
<b>Stigning i årlig omsætning i Nyborg Kommune</b>	ca. 5 mio. kr.	ca. 105-112 mio. kr.

Tabel 9.

Det forventes ikke, at aflastningsområdet vil medføre en stor stigning i dagligvareomsætningen. Den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet er dog i kraft af sin ankerfunktion en forudsætning for den væsentlige stigning i udvalgsvareomsætningen.

#### 17.2.4 Effekter ved andre udbygninger

De beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil bl.a. afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes. Planlægningen vil muliggøre etableringen af op til 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, heraf op til 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker. Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men vil ikke definere butiksmikset, dvs. de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter.

For det første er det ikke sikkert, at der vil ske en fuld udbygning af aflastningsområdet med detailhandel. Som projektet skrider frem, kan det vise sig, at det i stedet er mere hensigtsmæssigt med flere kundeorienterede servicefunktioner eller andre anvendelser. Manglende efterspørgsel kan ligeledes betyde, at der etableres mindre detailhandel og i stedet flere andre funktioner end detailhandel. Hvis der etableres mindre detailhandel end antaget, så bliver effekterne for detailhandlen mindre. Hvis der etableres f.eks. 5.000 m<sup>2</sup> mindre udvalgsvarebutiksareal, så vurderes effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg at blive reduceret fra ca. 26 % til ca. 16 %.

For det andet er det ikke sikkert at hele aflastningsområdet udbygges med butikker med dagligvare- og udvalgsvareomsætning. Planlægningen giver mulighed for at arealrammen udnyttes af butikker med særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. forhandlere af motorkøretøjer. Etableres der i aflastningsområdet bilforhandlere, så påvirkes dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne ikke af disse butikker. Det vurderes, at hvis der etableres f.eks. et moderne bilhus på 2.500 m<sup>2</sup>, så reduceres effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg fra ca. 26 % til ca. 21 %.

For det tredje afhænger effekterne af, hvor effektiv den nye detailhandel bliver. Aflastningsområdet giver mulighed for etablering af arealkrævende butikker. Etableres mange store butikker, så etableres erfaringsmæssigt også i højere grad butikker med en lav omsætning pr. m<sup>2</sup> relativt til mindre butikker, og så bliver effekterne mindre end antaget. Det vurderes, at en

udvalgsvareomsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år på 15.000 kr. i stedet for de forudsatte 17-18.000 kr. vil medføre en reduktion i effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg fra ca. 26 % til ca. 23 %.

For det fjerde afhænger effekterne af sammensætningen af kæder og overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker. 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 %.

For det femte afhænger de samlede effekter af, om detailhandlen udbygges andre steder i Nyborg. I gennemsnitssceneriet er der forudsat en butiksstruktur som den nuværende. Etableres der nye butikker i Nyborg, f.eks. i bymidten, før udbygningen af aflastningsområdet, så hentes omsætning udefra og til Nyborg bymidte. Det betyder, at effekterne af en efterfølgende omsætningsnedgang som følge af udbygningen på Storebæltsvej reduceres. Etableres der nye butikker i Nyborg bymidte efter udbygningen af aflastningsområdet, så vil en del af omsætningen blive flyttet tilbage til bymidten, hvorved effekterne også afbødes.

Følsomhedsberegningerne viser, at konsekvensberegningen er ganske følsom over for ændringer i forudsætningerne. Et sammenfald af flere af ovenstående scenarier vil slå stærkt igennem ift. de beregnede effekter. Et sammenfald vil betyde, at effekterne for den eksisterende detailhandel i Nyborg bliver mindre end beregnet i gennemsnitssceneriet, og at mere omsætning hentes fra konkurrerende handelsbyer.

## 18 Oplandseffekt

Oplandseffekten er beregnet for Nyborg og for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

### 18.1 Oplandseffekt for dagligvarer

Som det fremgår, vurderes det, at udbygningen af aflastningsområdet kan medføre en stigning i dagligvareomsætningen i Nyborg i 2031 på ca. 14-16 mio. kr. sammenlignet med et scenarie, hvor aflastningsområdet ikke udbygges. Der er tale om små ændringer relativt til den samlede dagligvareomsætning i Nyborg, hvorfor handelsbalancen kun stiger i meget begrænset grad.

UDVIKLING I OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER					
	2019	2031 ekskl. udvidelse	2031 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes i nabo-kommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	591	657	670-672	14-16	4,5-5,0
Forbrug (mio. kr. pr. år)	435	482	482	-	-
Handelsbalance (%)	136	136	139	2	-

Tabel 10.

## 18.2 Oplandseffekt for udvalgsvarer

Som det fremgår, vurderes det, at udbygningen af aflastningsområdet kan medføre en stigning i udvalgsvareomsætningen i Nyborg i 2031 på ca. 105-112 mio. kr. sammenlignet med et scenarie, hvor aflastningsområdet ikke udbygges. Der er tale om væsentlige ændringer relativt til den samlede udvalgsvareomsætningen i Nyborg, hvorfor handelsbalancen stiger i markant.

UDVIKLING I OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER					
	2019	2031 ekskl. aflastningsområde	2031 inkl. aflastningsområde	Ændring	Hentes i nabo-kommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	404	494	599-605	105-112	95-100
Forbrug (mio. kr. pr. år)	286	349	349	-	-
Handelsbalance (%)	141	141	172-173	21-23	-

Tabel 11.

Det er vanskeligt at vurdere, hvordan Nyborgs handelsbalance vil udvikle sig i et 0-alternativ, dvs. uden et aflastningsområde. Det er muligt, at Nyborg ikke vil kunne fastholde sin position i den regionale konkurrence, hvis der sker udbygninger i Odense, Svendborg, Ringe eller Kerteminde. I så fald vil handelsbalancen for Nyborg falde og handelsunderskuddet for Nyborg Kommune øges. Der er gennem en længere årrække sket en strukturudvikling mod arealkrævende butikker ved det overordnede vejnet. Denne udvikling ser ud til at fortsætte, og etableringen af et aflastningsområde kan derfor bidrage til at detailhandlen i Nyborg i højere grad omstilles til den fremtidige konkurrencesituation.

## 19 Priseffekt

Begreberne 'konkurrence' og 'lavere priser' er vanskelige at arbejde med i en planlægningsmæssig sammenhæng. Effekterne af konkurrence i detailhandlen består af både øget produktivitet, lavere priser, højere kvalitet af varerne, bedre service i butikkerne, større butiks- og vareudbud, bedre konkurrencekraft mellem byerne og til udlandet, højere beskæftigelse i detailhandlen mv.

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer og 'stor' for udvalgsvarer.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

## 20 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

HENSYN	ÅR 2031	PÅ LÆNGERE SIGT
Konkurrenceeffekt (step 3)	'Middel' for dagligvarer.  'Stor' for udvalgsvarer.	Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan konkurrenceeffekten tiltage.  Hvis der sker udbygninger andre steder i oplandet kan projektets konkurrenceeffekt aftage, mens den samlede konkurrence kan blive øget.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	86-98 mio. kr. eller 11-13 % af dagligvareomsætningen i oplandet flyttes til aflastningsområdet, heraf 46-52 mio. kr. pr. år fra Nyborg bymidte.  108-112 mio. kr. eller 25-27 % af udvalgsvareomsætningen i oplandet flyttes til aflastningsområdet, heraf 63-67 mio. kr. pr. år fra Nyborg bymidte.	Butiksforsyningen i bymidten vil også på længere sigt være påvirket af aflastningsområdet, da aflastningsområdets butikker også på længere sigt vil konkurrere med den eksisterende detailhandel. Butiksforsyningen i bymidten forventes dog ikke at blive påvirket yderligere negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da der forventeligt bliver tale om forskellige butikstyper.  Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan effekterne tiltage, men ikke som følge af projektet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for dagligvarer for Nyborg forventes at stige med 2 % til 139 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af aflastningsområdet i horisontåret.  Handelsbalancen for udvalgsvarer for Nyborg forventes at stige med 21-23 % til 172-173 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af aflastningsområdet i horisontåret.  I beregningerne er nethandlen trukket ud af forbruget.	Udviklingen i handelsbalancen på lang sigt afhænger af udviklingen i bl.a. turismen og udbygninger i konkurrerende handelsbyer. Hvis der sker en vækst i turismen, stiger handelsbalancen yderligere. Hvis der sker udbygninger i konkurrerende handelsbyer, falder handelsbalancen.

Tabel 12.

NYBORG KOMMUNE

# UDLÆG AF NYBORG JERN SOM AFLASTNINGSSOMRÅDE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	2
2	Redegørelseskrav	2
3	Datagrundlag	3
4	Nye retningslinjer for Nyborg Jern	3
5	Eksisterende center- og butiksstruktur	4
6	Trafikal tilgængelighed	7
7	Sammenhæng med kommuneplanen	7
8	Kundegrundlag	8
9	Opland og influensområde	8
10	Udviklingen i forbruget	10
11	Effekter for eksisterende detailhandel, handelsbalance, pris- og oplandseffekt	17

PROJEKTNR.

A119701

DOKUMENTNR.

A119701-001-002

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

14.06.19

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

FRSR

## 1 Baggrund og formål

Nyborg Kommune har bedt COWI om at redegøre for planlægningen for Nyborg Jern som aflastningsområde.

Nyborg Jern er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som bymidte. Nyborg Jern er som center- og butiksområde ikke fysisk-funktionelt sammenhængende med den historiske bykerne, der også er udlagt som bymidte. Der er således i praksis udlagt to bymidter i Nyborg. Hver by kan dog kun have én bymidte, jf. Planlovens § 5 m, stk. 2.

På den baggrund ønsker Nyborg Kommune, at omklassificere Nyborg Jern fra bymidte til aflastningsområde for derved at bringe centerstrukturen i Kommuneplan 2017 i overensstemmelse med Planlovens intentioner.

Formålet med notatet er at tilvejebringe den nødvendige redegørelse for planlægning for aflastningsområdet jf. kravene om redegørelse i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Detailhandelsredøgørelsen skal anvendes som input til et kommuneplantillæg, der sætter rammerne for fremtidig lokalplanlægning for detailhandel i Nyborg Kommune.

## 2 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, ligesom de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.



Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

### 3 Datagrundlag

Notatet tager udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Nyborg Kommune 2017, COWI
- > Befolkningsprognose 2020-2031 for Nyborg Kommune, Nyborg Kommune
- > Data om forbrug og indkomst fra DST
- > Data om nethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI

Det forudsættes, at der ikke er sket større ændringer i butiksstrukturen i Nyborg Kommune siden udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2017, og at der derfor kan tages udgangspunkt i arealforbruget og omsætningen fra Detailhandelsanalyse 2017.

Omsætningstal er inkl. moms og i 2017-priser. Tal for forbrug er inkl. moms og i 2019-priser.

### 4 Nye retningslinjer for Nyborg Jern

Omfanget af den eksisterende detailhandel i Nyborg Jern fremgår af *Tabel 1*.

EKSISTERENDE AREAL AF DETAILHANDEL I CENTEROMRÅDET NYBORG JERN			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Eksisterende bruttoetageareal	ca. 4.700 m <sup>2</sup>	ca. 4.600	1.050 m <sup>2</sup>
	10.350 m <sup>2</sup>		

Tabel 1.

Af Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune fremgår en restrummelighed i Nyborg Jern på 1.100 m<sup>2</sup> for dagligvarer, 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer og 0 m<sup>2</sup> for særligt pladskrævende varegrupper.

Nyborg Kommune ønsker ikke at give mulighed for en udbygning af dagligvarehandlen i Nyborg Jern, hvorfor der fastsættes en arealramme for dagligvarer svarende til det samlede bruttoetagearealet af de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg Jern.

Nyborg Kommune ønsker at fastholde restrummeligheden til udvalgsvarebutikker i Nyborg Jern på ca. 500 m<sup>2</sup> for derved at sikre mulighed for mindre udvidelser og moderniseringer af eksisterende udvalgsvarebutikker. Derfor fastsættes en arealramme for udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på 6.150 m<sup>2</sup>.

EKSISTERENDE OG NYE RETNINGSLINJER FOR CENTEROMRÅDET NYBORG JERN			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
<b>Eksisterende arealramme</b>	12.000 m <sup>2</sup>		
<b>Eksisterende maks. butiksstørrelse pr. butik</b>	3.500 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Ny arealramme</b>	10.850 m <sup>2</sup>		
	4.700 m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>	
<b>Ny maks. butiksstørrelse pr. butik</b>	3.900 m <sup>2</sup> ekskl. 200 m <sup>2</sup> til personalefaciliteter	6.150 m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>

Tabel 2.

Omklassificeringen af Nyborg Jern fra bymidte til aflastningsområde giver ikke mulighed for udbygning af detailhandlen i Nyborg Jern af større omfang end hvad der er muligt med den eksisterende klassificering og de eksisterende retningslinjer for centerområdet. Arealrammen for dagligvarer nedjusteres med de nye retningslinjer, hvilket forhindrer en udbygning, som ellers kunne have fundet sted. Dermed begrænses de potentielle effekter for den eksisterende detailhandel. Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik opjusteres fra 3.500 m<sup>2</sup> til den lovbestemte maksimale butiksstørrelse på 3.900 m<sup>2</sup> ekskl. 200 m<sup>2</sup>. Såfremt en dagligvarebutik i Nyborg Jern lukker og overgår til anden anvendelse frigives arealramme til dagligvarer. Derved kan der skabes mulighed for etableringen af en dagligvarebutik på op til 3.900 m<sup>2</sup> ekskl. 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter. Da omsætningen erfaringsmæssigt er proportionel med bruttoetagearealet af dagligvarebutikker i denne størrelsesorden, vurderes forøgelsen af den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik ikke i sig selv at medføre ændrede effekter for den eksisterende detailhandel.

Eftersom de nye retningslinjer for Nyborg Jern ikke giver mulighed for udbygning af detailhandlen, men tværtimod begrænser udbygningsmulighederne, må en række af redegørelseskravene i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning nødvendigvis ikke gøre sig gældende.

## 5 Eksisterende center- og butikstruktur

Nyborg Kommunes centerstruktur består af bymidter i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev. Nyborg bymidte har flest butikker, det største udvalg og fungerer som indkøbssted for byen og oplandet. Ørbæk og Ullerslev dækker de lokale oplande med dagligvarer. Omtrent en femtedel af butikkerne i Nyborg Kommune ligger uden for centerstrukturen. Et fintmasket net af dagligvarebutikker sikrer, at størstedelen af borgerne har kort afstand til dagligvareindkøb.

### 5.1 Center- og butikstrukturen i Nyborg

Centerstrukturen i Nyborg består af Nyborg bymidte, der p.t. består af et område, der bl.a. omfatter den historiske bymidte, og et andet område i form af

Nyborg Jern. Derudover er et område ved Storebæltsvej 10 p.t. udpeget som et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Hovedparten af butikkerne i Nyborg by ligger i to koncentrationer, i bykernen, dvs. i den historiske bymidte, og i området ved Føtex, Vestergade og Frisengårdsvej, dvs. i Nyborg Jern. Den resterende del af butikkerne i Nyborg by ligger spredt som enkeltstående butikker. Omkring 20 % af butikkerne i Nyborg by ligger uden for Nyborg bymidte og dermed uden for centerstrukturen i Nyborg. Foruden butikkerne langs Vestergade og Frisengårdsvej er der 6 store dagligvarebutikker i Nyborg by uden for centerstrukturen.

Nyborg bymidte er kommunens vigtigste handelssted. Nyborg bymidte har et bredt udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker af både lokal og regional betydning. Inden for bymidten ligger den største koncentration af butikker i bykernen inden for voldene ved Nørregade og Kongegade, som er centrum for udvalgsvarehandlen i Nyborg. Kun få udvalgsvarebutikker ligger uden for det koncentrerede område. Bykernen rummer ingen større dagligvarebutikker. Kvikly og Netto, som er de nærmeste store dagligvarebutikker til bykernen, ligger godt 200 m fra bykernens butikker og vil i mange kunders øjne ligge for langt fra bykernen til at blive brugt som et sammenhængende indkøbsområde. Føtex, som er Nyborgs anden store dagligvarebutik, ligger ca. 550 m fra bykernen og vil dermed heller ikke blive brugt som en del af et sammenhængende indkøbsområde med bykernen.

Omfanget af den eksisterende detailhandel i den tidl. Nyborg Kommune fremgår af Tabel 3.

## 5.2 Center- og butiksstrukturen i Ørbæk

I 2017 var der 9 butikker i Ørbæk, hvilket på baggrund af en screening vurderes at svare til antallet i dag. 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.

Omfanget af den eksisterende detailhandel i den tidl. Ørbæk Kommune fremgår af Tabel 4.

## 5.3 Center- og butiksstrukturen i Ullerslev

I Ullerslev består dagligvarebutiksstrukturen af to store dagligvarebutikker, Spar, som ligger i Ullerslev bymidte, og Netto, som ligger nord for bymidten. Ullerslev bymidte strækker sig ca. 400 m langs Lundsager og omfatter dele af Bondemosevej, Egevangsvej og Teglgårdsvej. I Ullerslev bymidte ligger bl.a. Ullerslev-Centret med bager mv. Der er yderligere én mindre dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik i Ullerslev.

Omfanget af den eksisterende detailhandel i den tidl. Ullerslev Kommune fremgår af Tabel 5.

ANTAL BUTIKKER 2017								
OPLAND	DAGLIG- VARER	BEKLÆD- NING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	UDV. 2007-2017	ANDEL	UDV. 2007-2017
NYBORG	29	13	45	6	<b>93</b>	- 33	87 %	- 26 %
ØRBÆK	6	-	1	2	<b>9</b>	- 14	8 %	- 61 %
ULLERSLEV	4	-	1	-	<b>5</b>	- 5	5 %	- 50 %
<b>I ALT</b>	<b>39</b>	<b>13</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>107</b>	<b>- 52</b>	<b>100 %</b>	<b>- 33 %</b>

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelsen i februar 2017.

Tabel 3.

BRUTTOETAGEAREAL 2017							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	ANDEL I 2017	UDV. 2007-2017
	(m <sup>2</sup> )				(%)		
NYBORG	18.200	4.500	14.500	6.600	<b>43.800</b>	81 %	-11 %
ØRBÆK	3.500	-	200	2.600	<b>6.300</b>	12 %	- 23 %
ULLERSLEV	2.800	-	900	-	<b>3.700</b>	7 %	- 26 %
NYBORG KOMMUNE	24.500	4.500	15.600	9.200	<b>53.800</b>	100 %	- 14 %

Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv.  
I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m<sup>2</sup>.  
Arealet af varehuse som Kvickly og Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 4.

OMSÆTNING 2016							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	TOTAL	ANDEL I 2016	TOTAL i 2006	UDV: 2006- 2016
	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	<b>MIO. KR.</b>	%	MIO. KR.	%
NYBORG	589	94	301	<b>984</b>	84 %	964	+ 2 %
ØRBÆK	*	-	*	<b>116</b>	10 %	173	- 33 %
ULLERSLEV	*	-	*	<b>75</b>	6 %	103	- 27 %
<b>I ALT</b>	<b>769</b>	<b>94</b>	<b>312</b>	<b>1.175</b>	<b>100 %</b>	<b>1.240</b>	<b>- 5 %</b>

\*Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Beløbene er inkl. moms. Omsætningen (salg til private) for byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer. Omsætningen 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.

Tabel 5.

## 6 Trafikal tilgængelighed

Nyborg Jern ligger ved det overordnede vejnet og betjenes af Vestergade og Frisengårdsvej. Vestergade leder videre til motorvejstilslutningen og Frisengårdsvej forbinder området med den nordlige del af Nyborg.

Nyborg Jern og er kendetegnet ved en god synlighed fra det overordnede vejnet og megen forbigående trafik. Årsdøgns trafikken på Vestergade, syd for krydset Vestergade-Frisengårdsvej blev i 2017 målt til ca. 12.100 køretøjer. Årsdøgns trafikken på Frisengårdsvej ved indkørslen til Nyborghallerne i Nyborg Jern blev i 2015 målt til ca. 8.000 køretøjer. Tallene indikerer, at mange borgere kører forbi området dagligt.

Nyborg Jern henvender sig i kraft af beliggenheden i tilknytning til det overordnede vejnet og de mange lettilgængelige parkeringspladser særligt til handlende i bil, mens Nyborg bykerne i højere grad end Nyborg Jern henvender sig til bløde trafikanter. Også på butiksudbuddet adskiller Nyborg Jern sig fra bykernen. Dermed er der en forholdsvist klar rollefordeling mellem de to områder.

Der er cykelstier og fortove langs vejene, der leder til og fra Nyborg Jern. Der er busstoppesteder på Vestergade og Frisengårdsvej ved Nyborg Jern. På nuværende tidspunkt har bus. 1, 195, 195N, 681, 715, 809U, 819U, 830U, 831U, 832U, 833U og 920 afgang fra stoppestederne.

## 7 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen med bymønstret og målene for detailhandlen som angivet i kommuneplanen.

### 7.1 Sammenhæng med bymønstret

Nyborg er hovedcenter og hovedbyen i kommunen og på hele Østfyn. Ullerslev og Ørbæk er lokalcentre. Derudover er der udlagt 10 landsbyer som landsbyer i byzone med mulighed for begrænset byvækst.

Ifølge kommuneplanen skal Nyborg by styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation. Ullerslev og Ørbæk skal forblive aktive lokalcentre, hvor den nødvendige offentlige- og private service er til stede. De mellemstore og mindre landsbysamfund skal så vidt muligt fastholdes som levende, smukke og sunde lokalmiljøer med udgangspunkt i de lokale ressourcer.

Planlægningen for Nyborg Jern, som et aflastningsområde, der supplerer Nyborg bymidte, understøtter Nyborgs rolle som hovedcenter og hovedby i Nyborg Kommune og på Østfyn.

### 7.2 Sammenhæng med målene for detailhandlen

I Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune er der angivet en række mål for detailhandlen. Det vurderes, at følgende mål relaterer sig til planlægningen for Nyborg Jern, mens det ikke er tilfældet for de øvrige mål:

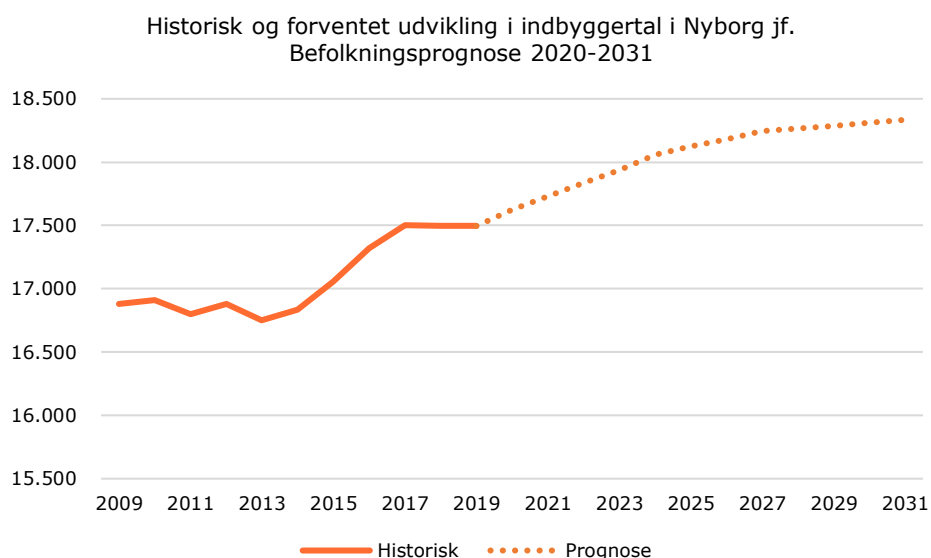
- > Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.

Det vurderes, at omklassificeringen af Nyborg Jern fra bymidte til aflastningsområde bringer planlægningen i overensstemmelse med virkeligheden og er med til at tydeliggøre intentionen om at aflastningsområderne i Nyborg skal supplere den historiske bykerne.

## 8 Kundegrundlag

Kundegrundlaget til et aflastningsområde defineres ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning som antallet af indbyggere i den by aflastningsområdet ligger i.

Der bor ca. 17.500 borgere i Nyborg og antallet af borgere forventes at stige til godt 18.300 i 2031. Aflastningsområdets arealramme på 10.850 m<sup>2</sup> fordelt med 4.700 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 6.150 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse. Planlægningen for et yderligere aflastningsområde ved Storebæltsvej med en arealramme på ca. 15.000 m<sup>2</sup> vurderes også at være afstemt med Nyborg størrelse.



## 9 Opland og influensområde

Udvalgswarebutikker har et specialiseret varesortiment og tiltrækker kunder fra et forholdsvist stort opland. Udstrækningen af oplandet til detailhandlen i Nyborg Jern er bestemt af fremkommeligheden til Nyborg Jern set ift. fremkommeligheden til konkurrerende indkøbssteder, og attraktiviteten, herunder butiksudbudet og tilgængeligheden til Nyborg Jern, set ift. de konkurrerende indkøbssteder.

Detailhandlen i Nyborg Jern betjener kunder på det østlige Fyn. Fremkommeligheden til Nyborg Jern er god, og Nyborg Jern ligger inden for kort køretid for



borgerne i Nyborg Kommune. Der er forholdsvis korte køretider mellem Nyborg og de største handelsbyer på Fyn, herunder Odense, Ringe, Svendborg og Ker-teminde, vis oplande afgrænser oplandet til Nyborg Jern.

På baggrund af oplysninger om den nuværende detailhandel i regionen, oplysninger om kædernes lokaliseringsønsker og forventningerne til nye detailhandel i regionen, så vurderes det, at oplandet til Nyborg Jern svarer til Nyborg Kommune, dog ekskl. dele af den tidl. Ullerslev Kommune. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som de tidl. kommunegrænser. Oplandsanalysen, som blev gennemført som led i detailhandelsanalysen viste, at borgerne især Ullerslev også køber en stor del af deres udvalgsvarer i Odense.

Resultaterne af oplandsanalysen af opsummeret i Tabel 6. Tabel 7. og Tabel 8.

Dagligvareforbrug fordelt på byområder og handelssteder										
Handelssted	Nyborg bymidte	Nyborg by i øvrigt	Ullerslev	Ørbæk	Kommunen i øvrigt	Odense	Svendborg	Andre	Nyborg by i alt	Kommunen i alt
Byområde										
Nyborg	60%	33%	2%	2%	1%	1%	0%	0%	93%	98%
Ullerslev	18%	11%	41%	0%	4%	11%	0%	14%	29%	74%
Ørbæk	10%	11%	0%	59%	7%	4%	1%	9%	21%	87%
Frørup	11%	39%	1%	44%	2%	2%	2%	0%	50%	97%
Samlet	42%	26%	8%	13%	3%	4%	1%	4%	68%	92%

Tabel 6.

Beklædningsforbrug fordelt på byområder og handelssteder										
Handelssted	Nyborg bymidte	Nyborg by i øvrigt	Ullerslev	Ørbæk	Kommunen i øvrigt	Odense	Svendborg	Andre	Nyborg by i alt	Kommunen i alt
Byområde										
Nyborg	60%	4%	0%	1%	0%	27%	1%	8%	64%	65%
Ullerslev	30%	1%	0%	0%	1%	55%	2%	10%	31%	32%
Ørbæk	32%	2%	0%	0%	0%	45%	9%	12%	34%	34%
Frørup	49%	6%	0%	0%	0%	32%	3%	9%	55%	55%
Samlet	50%	3%	0%	1%	0%	35%	2%	9%	53%	54%

Tabel 7.

Forbrug af øvrige udvalgsvarer fordelt på byområder og handelssteder										
Handelssted	Nyborg bymidte	Nyborg by i øvrigt	Ullerslev	Ørbæk	Kommunen i øvrigt	Odense	Svendborg	Andre	Nyborg by i alt	Kommunen i alt
Byområde										
Nyborg	51%	9%	0%	0%	0%	33%	1%	6%	60%	60%
Ullerslev	18%	6%	5%	0%	0%	61%	2%	8%	24%	29%
Ørbæk	22%	9%	0%	8%	2%	43%	8%	9%	31%	41%
Frørup	22%	22%	0%	8%	0%	33%	3%	13%	44%	52%
Samlet	39%	9%	1%	2%	0%	39%	2%	7%	48%	51%

Tabel 8.

## 10 Udviklingen i forbruget

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Nyborg Kommune:

- > Nyborg Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Der er opstillet to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Nyborg Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

### 10.1 Engagement i udviklingen af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning, og et godt samarbejde mellem kommune og handelsliv kan på mange måder løfte detailhandlen.

Et eksempel på et indsatsområde er kædebutikkerne. Der arbejdes således på at tiltrække flere kædebutikker til Nyborg – både ved at tilvejebringe flere mellemstore lejemål i bymidten og gennem planlægningen for et aflastningsområde til store butikker.

Nyborg bykerne rummer et attraktivt og spændende miks af specialbutikker, herunder butikker udenfor kædesamarbejde. Flere kan opmuntres til at starte op

med en butik, og måske kan de understøttes bedre i den første svære periode, ifm. butiksudvidelser, generationsskifte mv. En vigtig forudsætning herfor er bred opbakning til Nyborg Handel.

Arrangementer er et yderligere indsatsområde. Restaureringen af Nyborg Slot og videreudviklingen af arrangementer som Danehof, Nyborg Borglege og julemarkedet vil bidrage til at trække flere gæster til byen. Norden i Nyborg, er et nyt stort event i bykernen, der fejrer det nordiske. Desuden bliver Nyborg målby for 2. etape i verdens største cykelløb, Tour de France, der starter i Danmark i 2021.

Nyborg Kommune og Nyborg Handel samarbejder om julebelysning i Nyborgs bykerne. Handelsstandsforeningen ejer og administrerer julebelysningen, og Nyborg Kommune yder et fast årligt tilskud. Den nylige investering i ny julebelysningen kan bidrage til at flere kunder vælger Nyborg som indkøbsby for julehandlen.

Udviklingen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej kan give de mange forbigående på E20 anledning til i højere grad at besøge Nyborg og bruge penge i byens butikker. Planlægningen for et nyt aflastningsområde på Storebæltsvej 10 vil skabe attraktive rammer for etablering af butikker, som ikke kan finde egnede placeringer i Nyborg i dag.

Aflastningsområdet vil påvirke den eksisterende handel. Blandt andet derfor er der politisk enighed om, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, hvor der i 2020 er midler til konkrete projekter efter strategien "En samlet by" med hovedformålet at skabe en mere attraktiv og levende bykerne, hvor kulturarv og handelsby går hånd i hånd. Allerede i 2019 er der sat penge af til midlertidige projekter i bykernen for at skabe mere byliv bl.a. til gavn for handelslivet.

Det har også stor betydning, at der planlægges for mange nye boliger i Nyborg. Flere boliger og arbejdspladser i byerne øger kundegrundlaget.

Essensen ved de mange lokale tiltag er, at det ikke kun er de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen, men at lokale aktører og udviklinger også påvirker rammebetingelserne.

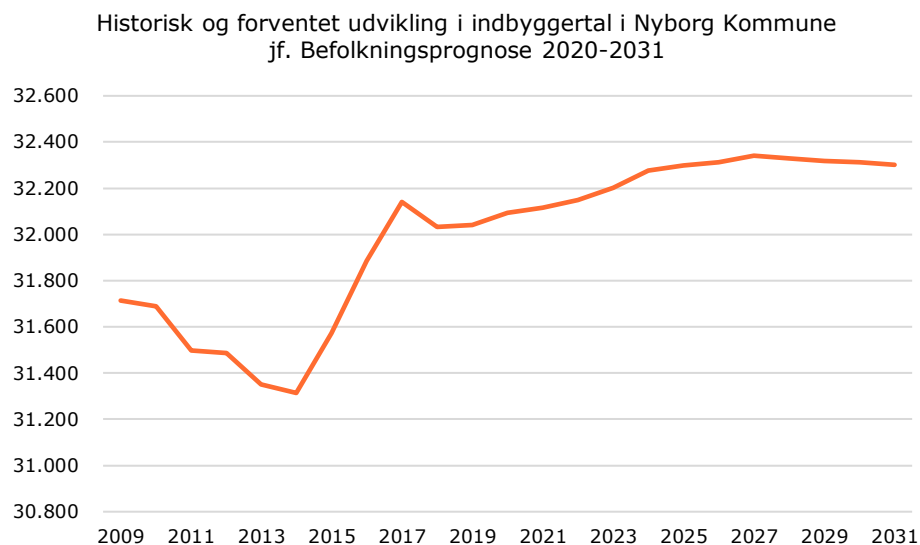
## 10.2 Befolkningsudviklingen

Udviklingen i indbyggertallet har betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. I Nyborg Kommune som helhed forventes indbyggertallet at stige med ca. 260 borgere fra primo 2019 til primo 2031 svarende til en stigning på knap 1 %. Stigningen på ca. 260 personer svarer med de nuværende forbrugstal til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 6 mio. kr. for dagligvarer og ca. 4 mio. kr. for udvalgsvarer.

Der bor ca. 17.500 borgere i Nyborg by. Indbyggertallet i Nyborg by forventes at stige med ca. 840 borgere frem mod 2031. Stigningen i indbyggertallet på ca. 840 borgere svarer til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 20 mio. kr. for dagligvarer og ca. 14 mio. kr. for udvalgsvarer. Udviklingen i indbyggertallet i Nyborg by har således en stor betydning for Nyborgs detailhandel.

Da udvalgsvarer handles i de større byer og centre, vil udviklingen i befolkningstallet isoleret set betyde, at behovet for udvalgsvarebutiksareal stiger i Nyborg by. Udviklingen i befolkningstallet vil kun have begrænsede effekter for behovet for udvalgsvarebutiksareal i de øvrige dele af Nyborg kommune, da borgerne primært køber udvalgsvarer i Nyborg, Odense og på nettet.

I beregningen af arealbehovet regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Befolkningsprognose 2020, der beskriver den forventede befolkningsudvikling frem til 2031.



Figur 1.

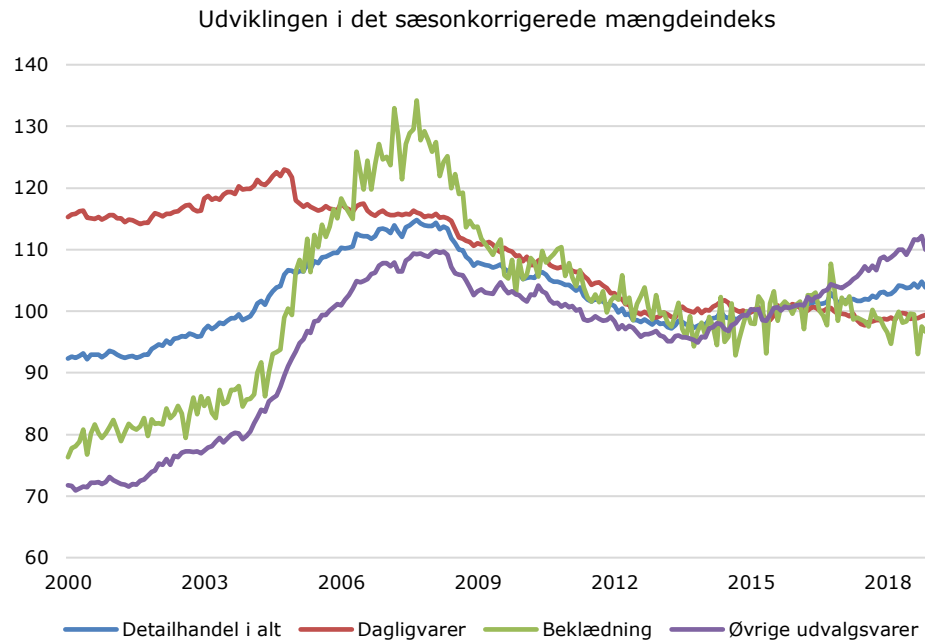
### 10.3 Udviklingen i forbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen faldet med ca. 8 % fra 2007 til april 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 2 %. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2018 over niveauet i 2006, da forbruget var på sit højeste.



Figur 2. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til april 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

De seneste nøgletal for detailhandlen og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, er højere end før finanskrisen.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgange 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %. Detailhandlen, som forventes etableret i projektområdet, er netop hovedsageligt udvalgsvarerbutikker inden for øvrige udvalgsvarer.

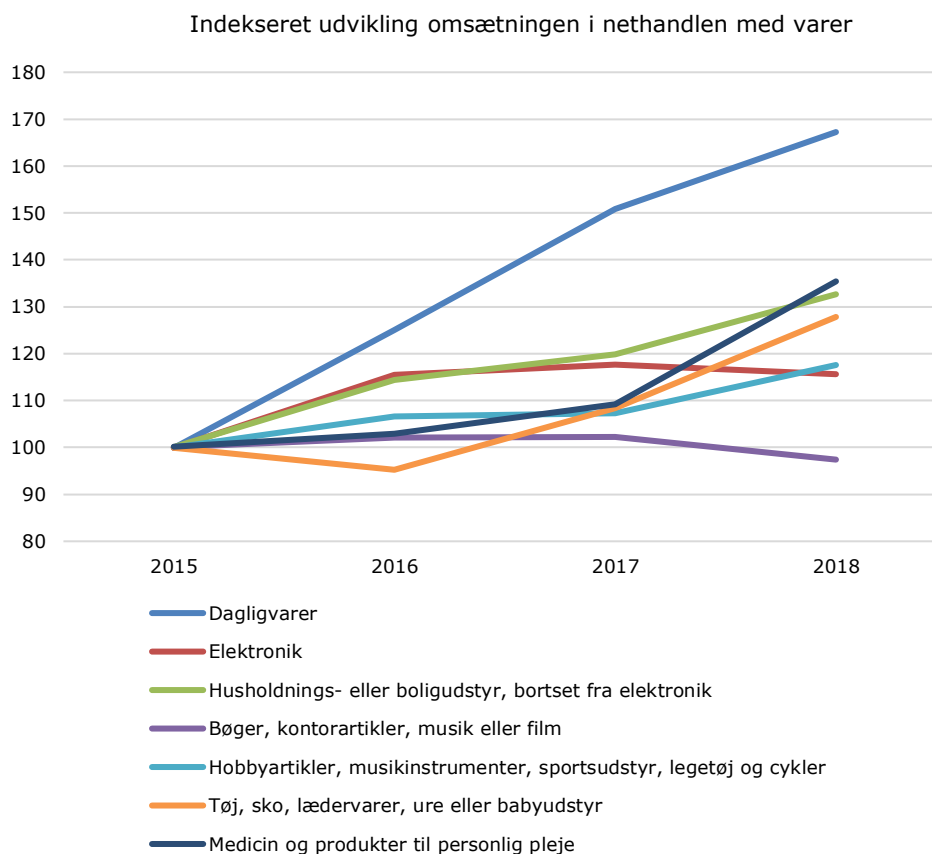
Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning, har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på godt 6 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget på varer i fysiske butikker fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end samlet set i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007, som følge af

nethandlen. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i detailhandlen.

## 10.4 Udviklingen i nethandlen

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

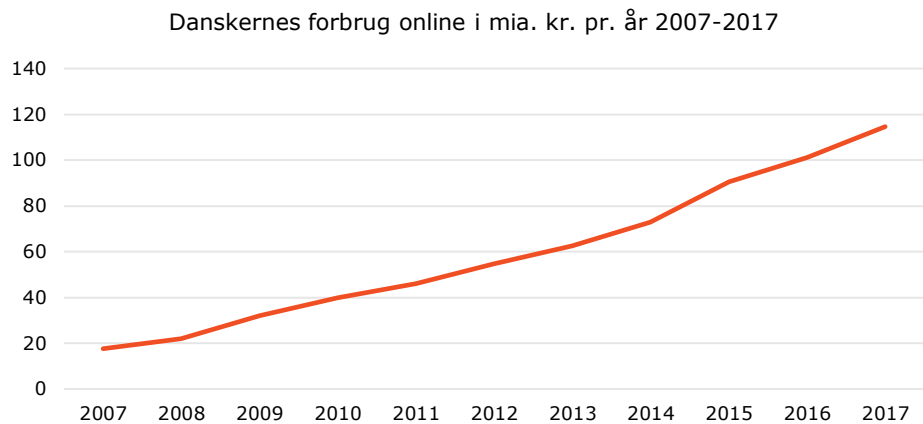


Figur 3. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik i form, vil det i nogle tilfælde



direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 4. Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Nethandlen udgør ca. 20 % af danskernes udvalgsvarerforbrug og er større for øvrige udvalgsvarer end beklædning. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at nethandelsandelen øges, men at væksten ikke bliver helt så stor som i de forgangene år. I minimumsscenarioet er det forudsat at væksten i nethandlen fortsætter.

## 10.5 Udviklingen i handelsbalancen

Der er grundlag for at detailhandlen i Nyborg kan erobre markedsandele fra konkurrerende indkøbssteder, herunder tilbageerobre noget af den omsætning, der i dag går ud af kommunen.

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via nettet. Handelsbalancen for dagligvarer er steget fra ca. 95 % til ca. 97 % i perioden 2007-2016. Det betyder, at dagligvareomsætningen er vokset mere end dagligvareforbruget. Handelsbalancen for udvalgsvarer er stort set uændret med en lille stigning fra ca. 73 % til ca. 74 % i perioden 2007-2016. Handelsbalancen for udvalgsvarer dækker over, at handelsbalancen for beklædning er faldet fra ca. 64 % til ca. 62 % i perioden i 2006-2016, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer er steget fra ca. 77 % til ca. 79 %.

Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for en væsentlig udbygning af detailhandlen i Nyborg, hvilket vil medføre, at handelsbalancen for udvalgsvarer stiger, og at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune.

I minimumsscenarioet forudsættes det, at Nyborg Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer vil forblive på de nuværende niveauer. Det svarer til, at butiksbestanden ændres i samme takt som ændringen i forbrugsgrundlaget, der ændres som følge af befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget og e-handlen.

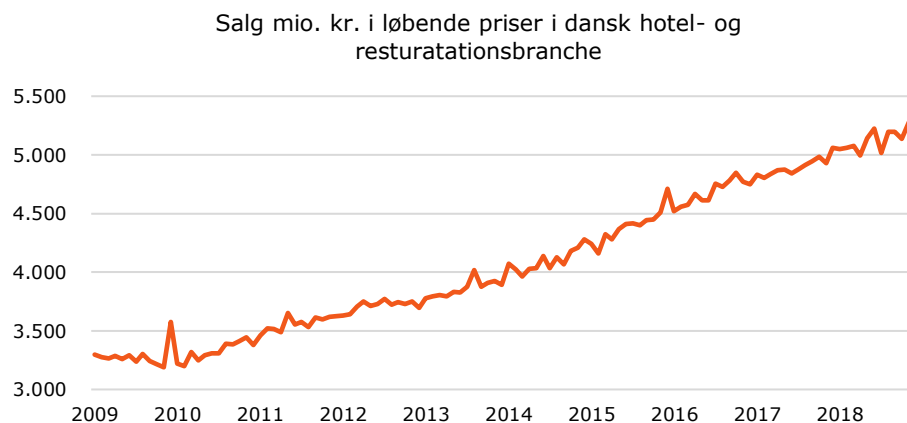
I maksimumscenariet forudsættes det, at handelsbalancen for dagligvarer stiger lidt fra 97 % til 100 % frem mod 2031. Det betyder, at der vil være balance mellem omsætningen og forbruget af dagligvarer i Nyborg Kommune. Handelsbalancen for beklædning forudsættes i maksimumscenariet at stige fra ca. 62 % til ca. 70 % frem mod 2031. En yderligere stigning i handelsbalancen for beklædning vil kræve, at butikkerne i Nyborg Kommune tilbageerobrer større markedsdele fra beklædningsbutikkerne i bl.a. Odense. Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige fra ca. 79 % til ca. 100 % frem mod 2031, og begrundes med, at en kraftig udbygning af udvalgsvarerhandlen i form af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil holde mere handel hjemme, og dermed øge handelsbalancen. Etableringen af store udvalgsvarerbutikker vurderes at være en afgørende faktor for en stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer på ca. 20 %-point. Maksimumscenariet svarer til, at der etableres butikker i højere takt end stigningen i forbrugsgrundlaget.

## 10.6 Udviklingen i arealintensiteten

Det er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen vil blive 12 år frem, og hvordan den vil blive inden for de forskellige brancher. I scenarierne er det forudsat, at omsætningen pr. kvadratmeter vil forblive på samme niveau som i dag.

## 10.7 Udviklingen i udespisningen

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed flyttes en del af forbruget fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder.



Figur 5.

I minimumscenariet forudsættes det, at væksten i udespisningen reducerer omsætningen – og i sidste ende behovet – for fysiske dagligvarebutikker. I maksimumscenariet forudsættes det, at dagligvarekæderne, som er opmærksomme på tendensen og i højere grad tilbyder convenienceprodukter, også får del i væksten.

## 10.8 Samlet vurdering

Forbrugsberegningen viser, at der også er grundlag for Nyborg Jern i fremtiden. Arealrammen for Nyborg Jern opjusteres ikke, hvorfor der ikke er redegjort for arealudlæg.

## 11 Effekter for eksisterende detailhandel, handelsbalance, pris- og oplandseffekt

Planlægningen for Nyborg Jern som aflastningsområde med retningslinjer som angivet i Tabel 2. vil ikke give mulighed for en udbygning af detailhandel i større omfang end med de nuværende retningslinjer. Derfor har planlægningen ingen effekter på den eksisterende detailhandel, handelsbalancen samt pris- eller oplandseffekten. Af denne årsag indeholder nærværende redegørelse heller ikke et sammenfattende konsekvensvurderingsskema.

JANUAR 2020  
NYBORG KOMMUNE

# Miljøvurdering af Lokalplan nr. 302 og Kommuneplantillæg nr. 10 for aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, Nyborg

MILJØRAPPORT



JANUAR 2020  
NYBORG KOMMUNE

# Miljøvurdering af Lokalplan nr. 302 og Kommuneplantillæg nr. 10 for aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, Nyborg

MILJØRAPPORT

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-003-002

VERSION

11.0

UDGIVELSESDATO

07.01.2020

BESKRIVELSE

Miljørapport

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

LOJO

GODKENDT

MRRR





# INDHOLD

1	Ikke-teknisk resumé	6
1.1	0-alternativ	6
1.2	Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	7
1.3	Befolkningen og menneskers sundhed	7
1.4	Vand	9
1.5	Materielle goder, herunder arealforbrug	10
2	Indledning	12
3	Planforslagenes formål og indhold	13
4	Lovgivning og proces for miljøvurdering	16
4.1	Tilgang og metode i miljøvurderingen	16
4.2	Afgrænsning, vurdering og kriterier	17
4.3	Høring af berørte myndigheder	18
5	Eksisterende forhold	20
5.1	Eksisterende fysiske forhold	20
5.2	Planområdets omgivelser	20
5.3	Eksisterende planforhold	21
6	0-alternativ	22
7	Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	23
7.1	Påvirkning af Bilag IV-arter, herunder flagermus	23
8	Befolkningen og menneskers sundhed	29
8.1	Kontaktrisiko og indeklima	29
8.2	Trafikstøj	32
8.3	Virksomhedsstøj	36
8.4	Nærhed til risikovirksomhed	44
9	Vand	48
9.1	Påvirkning af overfladevand fra jord- og grundvandsforurening	48
10	Materielle goder, herunder arealforbrug	51
10.1	Bymiljø og handelsliv	51
10.2	Konkurrencen mellem detailhandelsbutikkerne	59
10.3	Klimatilpasning	60

# 1 Ikke-teknisk resumé

Nyborg Kommune ønsker at planlægge for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg. I den forbindelse er Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 – Detailhandel i Nyborg Kommune, herunder aflastningsområde Storebæltsvej 10 samt Forslag til lokalplan nr. 302 udarbejdet.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 indeholder ændringer i hovedstruktur, retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2017's tema om detailhandel. Kommuneplantillæggets formål er dels at opdatere detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanen på baggrund af den moderniserede Planlov. Denne del af kommuneplantillægget giver ikke anledning til nyudlæg og giver ikke nye udbygningsmuligheder. Kommuneplantillæggets formål er også at udlægge et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej 10. Denne del af kommuneplantillægget muliggør sammen med lokalplanen en udbygning med i alt 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og Forslag til lokalplan nr. 302 er omfattet af krav om miljøvurdering i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>, jf. § 8, stk. 1, nr. 1, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport. Nærværende rapport omfatter en miljøvurdering af Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og Forslag til lokalplan nr. 302. Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der udarbejdet en afgrænsningsrapport, som har været i høring hos berørte myndigheder. Der er modtaget seks høringssvar ifm. høringen. Høring af de berørte myndigheder har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

I afgrænsningsrapporten er følgende miljøfaktorer blevet udpeget som miljøfaktorer, der kan blive påvirket væsentligt af planforslagene:

- > Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- > Befolkningen og menneskers sundhed
- > Vand
- > Materielle goder, herunder arealforbrug

## 1.1 0-alternativ

Der er ikke fremsat alternativer til planforslagene udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ, hvor forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan ikke vedtages.

0-alternativet vil betyde, at området fortsat vil være udlagt som centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og som erhvervsområde med mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-4. I 0-alternativet vil planområdet fortsat potentielt kunne anvendes til erhverv og industri i overensstemmelse med gældende planer.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

0-alternativet vil også betyde, at den generelle efterspørgsel på byggemuligheder til bl.a. detailhandel, ud over særligt pladskrævende varegrupper, vil skulle dækkes andetsteds

## 1.2 Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

### 1.2.1 Påvirkning af Bilag IV-arter, herunder flagermus

Det vurderes, at bygninger i området ikke udgør yngle- eller rasteområde for flagermus. Nedrivning af bygninger vurderes ikke kunne medføre en væsentlig påvirkning af bestanden, hvis der alene er tale om strejfende individer. Der vurderes ikke at være grundlag for at fastsætte vilkår for årstid og/eller tidspunkt for gennemførelse af nedrivning.

Bygningerne vurderes at kunne rives ned uden at påvirke eventuelle forekomster af flagermus væsentligt. Såfremt der findes flagermus, vurderes det at være mindre forekomster eller enkelte individer. De arter, som potentielt kan optræde i området, er relativt almindelige i Danmark, hvorfor det vurderes, at den økologiske funktionalitet ikke påvirkes.

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

## 1.3 Befolkningen og menneskers sundhed

### 1.3.1 Kontaktrisiko og indeklima

På ejendommen har der tidligere været fabrik med produktion af beg, tjære til asfalt, phenoler mv. og i en periode også produktion af pesticider samt frysehuse. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven.

I erhvervsbygninger er der ikke fastsat grænseværdier for afdampning til indeklimaet, men jf. Bygningsreglementets §§ 331-333 skal bygninger på forurenede industrigrunde udføres, så forureningen ikke giver anledning til sundheds- eller sikkerhedsmæssigt utilfredsstillende indeklima.

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.

Jævnfør Jordforureningslovens § 8, stk. 1 skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse før ændring af arealanvendelsen af planområdet, hvis planområdet ændres til mere følsomme formål – herunder alment tilgængeligt.

Centerformål har karakter af et større område med offentlig adgang, hvorfor områdets udearealer har karakter af et alment tilgængeligt område iht.

Jordforureningsloven. Nyborg Kommune har vurderet, at planområdet eller dele heraf vil blive alment tilgængeligt i lovens forstand, og oplyser, at der stilles vilkår om sikring mod kontaktrisiko i en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 stk. 1.

På ubefæstede udearealer kan der foretages udskiftning af forurenede jord med dokumenteret ren jord. Øvrige arealer med påvist forurening kan befæstes med fast belægning, hvorved kontaktrisikoen elimineres.

Ved arbejde med håndtering af forurenede jord skal gældende vejledninger fra Arbejdstilsynet følges.

### 1.3.2 Trafikstøj

Udbygningen af planområdet med de nye funktioner, vil medføre en vækst i trafikken til og fra samt i området.

Der er foretaget støjberegninger i udvalgte beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs veje med forøget trafik som følge af den nye bebyggelse. Der er desuden foretaget en overslagsberegning af trafikstøj fra servicevejen på bebyggelsens bagside, dvs. på bebyggelsens sydside.

Resultaterne viser, at støjniveauet i beregningspunkterne ved de nærmeste boliger er højere end grænseværdien i 0-scenariet. I projektscenariet er støjniveauet 0,2-0,7 dB højere end 0-scenariet. Forøgelsen af støjniveauet i projektscenariet vil derfor ikke være en hørbar ændring. Trafikstøjen fra varebiler på servicevejen vil være ubetydelig ift. grænseværdierne for støj fra vejtrafik.

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

### 1.3.3 Erhvervsstøj

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 (BP01) og Gormsvej 13 (BP02). 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.

Lokalplanen fastlægger, at det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Der foreslås derfor ingen afværgeforanstaltninger.

#### 1.3.4 Nærhed til risikovirksomhed

Da lokalplanområdet Storebæltsvej 10 med god afstand ligger udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, ift. Fortum, er der i planlægningen af området ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

### 1.4 Vand

#### 1.4.1 Påvirkning af overfladevand fra jord- og grundvandsforurening

Lokaliteten er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) eller beliggende inden for et indvindingsopland til et alment vandværk. Nærmeste recipient for overfladevand er kystområdet nordøst og syd for ejendommen.

Da ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) skal bygge- og anlægsarbejder udføres iht. Jordforureningslovens § 8 stk. 2, såfremt den kortlagte forurening er omfattet af offentlig indsats jf. Jordforureningsloven.

Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) har i 2019 gennemført en supplerende miljøteknisk undersøgelse med det formål at udarbejde en risikovurdering overfor recipienter. 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 fortsat kortlagt som forurennet.



## 1.5 Materielle goder, herunder arealforbrug

### 1.5.1 Bymiljø og handelsliv

Med aflastningsområdet muliggøres etablering af 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan udnyttes til dagligvarehandel.

De nye dagligvarebutikker vil hente størstedelen af deres omsætning fra eksisterende butikker i Nyborg og en mindre del fra butikker uden for Nyborg. Effekterne vil være mærkbare for eksisterende store dagligvarebutikker i Nyborg, herunder særligt for de nærmest beliggende store dagligvarebutikker ved Storebæltssvej. Samlet set øges dagligvareomsætningen i Nyborg en smule, og byen får et større butiksudbud.

De nye udvalgswarebutikker vil hente omkring halvdelen af deres omsætning i Nyborg og omkring halvdelen uden for Nyborg. Omsætningen, der hentes fra eksisterende butikker i Nyborg, vil medføre et fald i de eksisterende udvalgswarebutikkers omsætning på godt en fjerdedel. Samtidig vil omsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg medføre en stigning i den samlede omsætning på godt en fjerdedel. Det betyder samlet set en stigning i udvalgswareomsætningen i Nyborg med godt en fjerdedel.

Udbygningen af aflastningsområdet vil således samlet set skabe vækst og udvikling i Nyborgs detailhandel og en større samlet omsætning. Samtidig vil udbygningen dog også have væsentlige effekter for den eksisterende detailhandel, herunder bymiljøet og handelslivet i den historiske bykerne, som udsættes for konkurrence fra de nye butikker.

Nyborg Kommune har iværksat afværgeforanstaltninger, herunder en handleplan for bykernen med investeringer i konkrete projekter, samarbejde med handelsstandsforeningen, initiativer til at tiltrække turister og kompetenceudvikling i handelslivet, forbedret parkeringsinfrastruktur mv.

### 1.5.2 Konkurrencen mellem detailhandelsbutikkerne

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer og 'stor' for udvalgsvarer.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

### 1.5.3 Klimatilpasning

Projektområdet 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.

Lokalplanforslaget fastsætter, 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.

## 2 Indledning

Nyborg Kommune ønsker med Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og Forslag til lokalplan nr. 302 at planlægge for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg. Formålet med planlægningen er at muliggøre etableringen af større butikskoncepter, der ikke naturligt kan indpasses i den historiske bykerne. Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 indeholder desuden mindre ændringer af centerstrukturen, herunder en mindre udvidelse af afgrænsningen af Nyborgs bymidte, flytning af en eksisterende lokal dagligvarebutik, omklassificering af butiksområdet Nyborg Jern og en generel justering af retningslinjer og bestemmelser for butiksstørrelser så de afspejler Planlovens bestemmelser.

Forslag til kommuneplantillægget og lokalplanen er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da det er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og da planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Nyborg Kommune har foretaget en indledende screening af planforslagene og har på baggrund heraf afgjort, at de ændringer af det eksisterende plangrundlag, som foreslås, kan få væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der er derfor foretaget en miljøvurdering af planforslagene efter Miljøvurderingslovens regler<sup>2</sup>. Nærværende rapport omfatter en miljøvurdering af Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og Forslag til lokalplan nr. 302.

Efter § 11 i Miljøvurderingsloven er der forud for gennemførelse af miljøvurderingen udarbejdet en afgrænsningsrapport, som har været i høring hos berørte myndigheder. Afgrænsningen af planændringer og miljøfaktorer for miljøvurderingen er således dels sket i en intern scopingproces i Nyborg Kommune og dels gennem høring af berørte myndigheder. Miljørapportens vurderingstemaer er afgrænset til: Biologisk mangfoldighed, fauna og flora; befolkningen og menneskers sundhed; vand samt materielle goder, herunder arealforbrug.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Nyborg Kommune.



Figur 2-1. Skråfoto af planområdet set fra nordøst.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### 3 Planforslagenes formål og indhold

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og Forslag til lokalplan nr. 302 har bl.a. til formål at muliggøre realiseringen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg. Planforslagene udlægger området som centerområde med anvendelserne detailhandel, serviceerhverv, restauration, kontor og liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål. I alt muliggør planforslagene etableringen af op til 20.700 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse. Heraf kan op til 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal anvendes til detailhandel jf. retningslinjerne i Tabel 3-1.

#### 3.1.1 Detailhandel

Ud af den samlede arealramme til detailhandel på 15.000 m<sup>2</sup>, kan op til 2.600 m<sup>2</sup> kan anvendes til dagligvarer. Af hensyn til at sikre en klar rollefordeling mellem Nyborg bymidte og aflastningsområdet fastlægges en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. dagligvare- og udvalgsvarerbutik. Dog gives mulighed for én dagligvarebutik på min. 300 m<sup>2</sup> for derved at muliggøre etableringen af en drive-in bager, som er et butikskoncept, der ikke uden videre kan indpasses i Nyborg bymidte. For butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), der i mindre grad understøtter bylivet gennem f.eks. kundestrøm og aktive facader, fastlægges en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>. For køkkenbutikker fastlægges af samme årsager en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>.

RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDE			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
<b>Arealramme</b>	15.000 m <sup>2</sup>		
	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	
<b>Maks. butiksstørrelse pr. butik</b>	1.200 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
<b>Min. butiksstørrelse pr. butik</b>	750 m <sup>2</sup> *	750 m <sup>2</sup> **	500 m <sup>2</sup>
*Dog med mulighed for én dagligvarebutik på 300 m <sup>2</sup> . **Dog med mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m <sup>2</sup> pr. butik.			

Tabel 3-1. *Retningslinjer for aflastningsområdet. Retningslinjerne for centerområdet er identiske med bestemmelserne for rammeområdet og lokalplanen.*

#### 3.1.2 Bebyggelse

På tidspunktet for lokalplanforslagets udarbejdelse, kendes den eksakte fremtidige bebyggelse ikke. Den fremtidige bebyggelsesstruktur og disponering af lokalplanområdet kendes dog i kraft af de byggefelter og bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden mv. som lokalplanen fastlægger.

Der fastlægges tre byggefelter, som vist på Figur 3-1.

- > Byggefelt A (midt) til bebyggelse i op til kote 14,5 m i DVR90
- > Byggefelt B og C (vest og øst) til bebyggelse i op til kote 17,0 m i DVR90.

Desuden fastlægger lokalplanen, at bygninger skal etableres med en højde på minimum 5 m, ligesom lokalplanen bl.a. fastlægger nærmere bestemmelser om afstand til byggelinje samt orientering af primære facader og bygningsindgange mod Storebæltsvej eller den ubebyggede kile fra Banegårdsalleen og Gormsvej.

### 3.1.3 Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om omfanget og den principielle udformning af færdsels- og parkeringsarealer samt øvrige ubebyggede arealer. Lokalplanen fastlægger, at:

- > Der mellem Storebæltsvej og Gormvej etableres en kile, der friholdes for bebyggelse,
- > ubebyggede arealer på matr.nr. 7ø Nyborg bygrunde, Nyborg må kun etableres som tætsluttede, brolage arealer,
- > mellem bebyggelse og Storebæltsvej skal der langs primære facader etableres et sammenhængende fodgængerstrøg, der forbinder indgange til butiksenheder mv. med stiadgange,

Lokalplanen fastlægger desuden nærmere bestemmelser om etablering af friareal til ophold, leg, beplantning mv., skulpturelle elementer, græs og træer i flytbare kummer mod Storebæltsvej mv.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om parkeringsnormer og dobbeltudnyttelse samt den principielle placering af parkeringsareal. Med en fuld udbygning af lokalplanområdet forventes det, at der vil være krav om etablering af:

- > Ca. 300 parkeringspladser, herunder ca. 8 handicappladser
- > Ca. 70 cykelparkeringspladser

### 3.1.4 Veje og stier

Lokalplanen fastlægger, at lokalplanområdet skal vejbetjenes via én overkørsel til Storebæltsvej for områdets kunder og besøgende og én overkørsel til Knudshovedvej for varelevering. Placeringen af overkørslen til kunder og besøgende er ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen, som udbygges fra et trebenet kryds til et regulært firbenet kryds. Placeringen af overkørslen til varelevering er ved lokalplanområdets østlige ende ved Knudshovedvej. Overkørslen giver adgang til en servicevej på bagsiden, dvs. sydsiden af bebyggelsen, hvor varelevering vil finde sted.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et gangareal langs bebyggelsens facade, der orienteres mod Storebæltsvej. Gangarealet strækker sig gennem området vest-øst og forbindes i hver ende med fortovet ved Storebæltsvej. Desuden forbindes gangarealet via en stiforbindelse over parkeringspladsen og

servicevejen til Gormsvej, hvorved bløde trafikanter får mulighed for passage gennem lokalplanområdet fra Banegårdsalleen og Knudshovedkvarteret.

### 3.1.5 Bebyggelsens ydre fremtræden samt skiltning

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for den nye bebyggelses ydre fremtræden, herunder materiale- og farvevalg samt skiltning og reklamering.

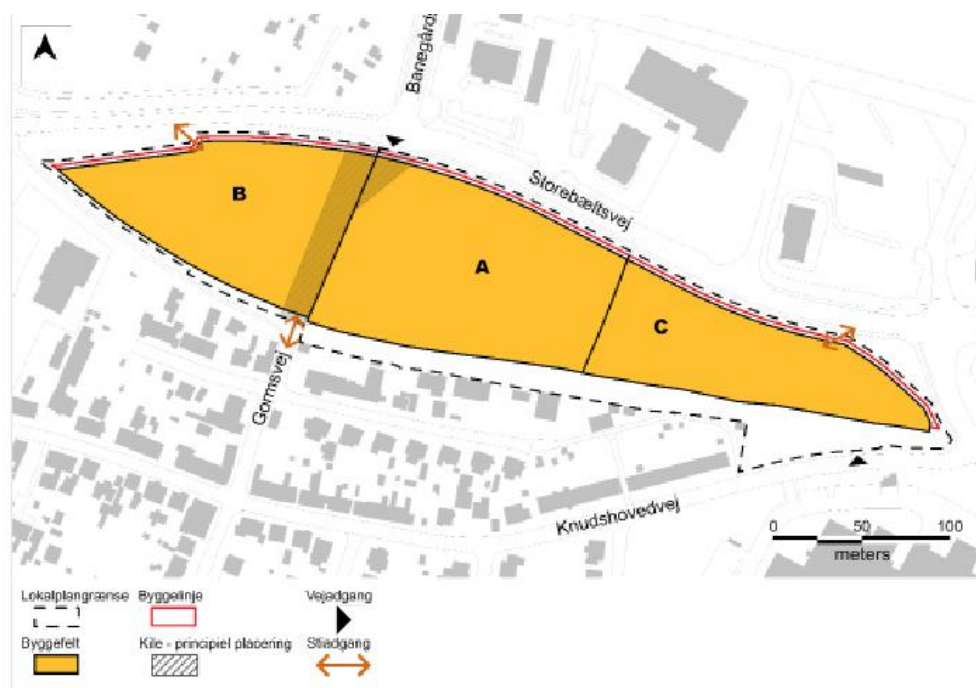
For facader fastlægger lokalplanen bl.a. at de:

- > hvis de males, gives en farve, så de fremstår i den klassiske jordfarveskala,
- > udføres delvist som aktiv facade og
- > udføres efter et princip og facadeopdeling, dvs. frem- og tilbagespring.

Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for skiltning, herunder:

- > Placering og dimensioner for skilte,
- > placering, antal og højde på flagstænger og
- > den principielle placering af et logofelt på bebyggelsens facade mod krydset Storebæltsvej-Sliphavnsvej-Østerdam.

Lokalplanen fastlægger desuden nærmere bestemmelser for udformningen og omfanget af skiltning ifm. den enkelte virksomhed.



Figur 3-1. Lokalplankort.

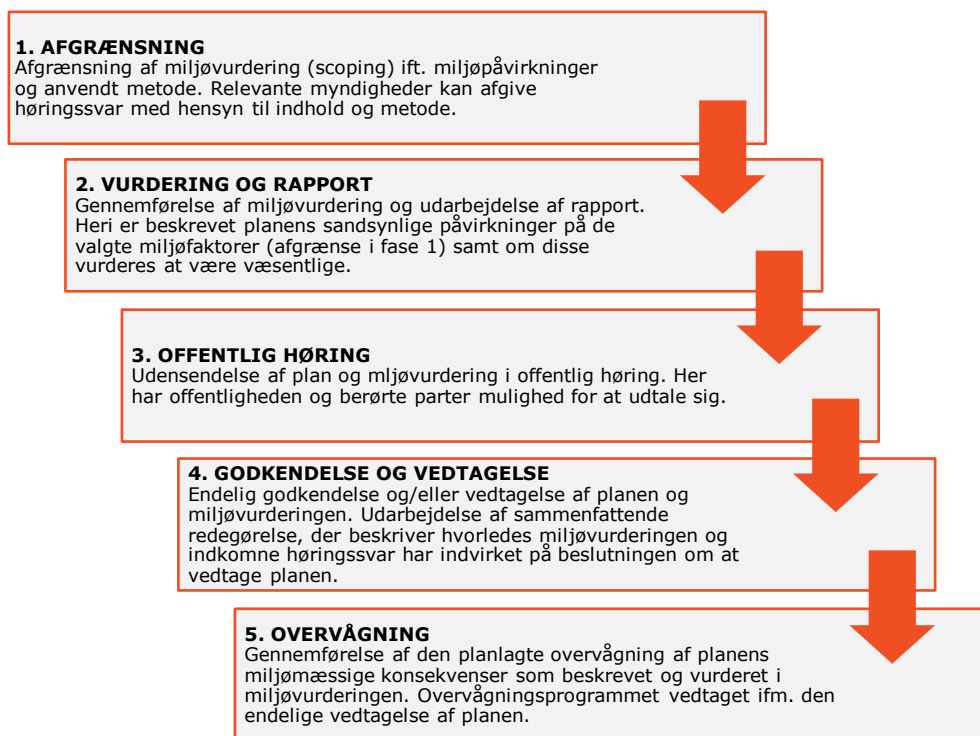
Med vedtagelsen af Forslag til lokalplan nr. 302 erstattes den nugældende Lokalplan nr. 87 for det område, som bliver omfattet af Forslag til lokalplan nr. 302.



## 4 Lovgivning og proces for miljøvurdering

Planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Miljøvurderingsprocessen er illustreret på Figur 4-1.



Figur 4-1. Miljøvurderingsprocessens fem trin.

### 4.1 Tilgang og metode i miljøvurderingen

Miljøvurderingens gennemføres som en vurdering af, om og i hvilket omfang forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsrapporten, herunder som en vurdering af, hvorvidt planforslagene antages at fremme eller udgøre en hindring for realisering af de miljø- og naturmålsætninger, som er beskrevet i nationale strategier og handlingsplaner. Under hvert emne i miljørapporten beskrives den nuværende miljøstatus og mål. Denne status udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

I de følgende er kriterier, indikatorer og datagrundlag, som anvendes i miljøvurderingen, beskrevet.

## 4.2 Afgrænsning, vurdering og kriterier

I afgrænsningsrapporten er de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af gennemførelsen af planernes tiltag, identificeret og fastlagt. De udpegede miljøfaktorer er:

- > Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- > Befolkningen og menneskers sundhed
- > Vand
- > Materielle goder, herunder arealforbrug

I Tabel 4-1 angives de kriterier og indikatorer, der er anvendt ved vurderingen af de sandsynlige miljøpåvirkninger for hver af de relevante miljøfaktorer.

RESULTAT AF SCOPING AF MILJØRAPPORT			
Vurderingstema	Vurderingskriterie	Indikator	Databehov
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	Påvirkning af Bilag IV-arter, herunder flagermus	Omfanget af påvirkningen af: > Flagermus ved nedrivning af bygelse på grunden.	Kvalitative i form af: > Feltundersøgelse af planområdet.
Befolkningen og menneskers sundhed	Påvirkning af menneskers sundhed: > Ifm. byggeri og brug af et butiksområde på Storebæltsvej 10. > Fra støj fra en øget vejtrafik efter ibrugtagning af et butiksområde på Storebæltsvej 10. > Fra støj fra virksomheder i et butiksområde på Storebæltsvej 10. > Pga. nærheden til risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S.	Omfanget af påvirkningen af: > Naboer og brugere af området mht. kontaktrisiko for forurenede jord og indeklimaet i bygningerne. > Beboere langs færdselsruter til lokalplanområdet mht. støj fra vejtrafikken. > Naboer til lokalplanområdet mht. støj fra områdets anvendelse. > Brugere af lokalplanområdet mht. risiko ifm. uheld hos risikovirksomheden.	Kvalitative og kvantitative i form af: > Vurdering af påvirkningen af naboer og brugere af området. > Beregninger i ændringen af trafikken og støjpåvirkningen. > Beregninger af støjpåvirkning af naboer. > Vurdering af risikoen for brugere af området.
Vand	Påvirkning af overfladevand fra underjordiske forureningskilder.	Omfanget af påvirkningen af: > Overfladevandet i form af recipienter	Kvalitative i form af: > Vurdering af påvirkningen af udslipning af forurening til Storebælt er udført med seneste undersøgelser af DMR. <b>Ingen risiko.</b>
Materielle goder, herunder arealforbrug	Påvirkning af: > Bymiljøet i kommunens byer, herunder for den eksisterende handel i Nyborg by og kommune, samt det regionale opland. > Konkurrencen mellem detailhandelsbutikkerne. > Nybyggeriet på Storebæltsvej 10 ifm. en oversvømmelse.	Omfanget af påvirkningen af: > Detailhandel på lokalt og regionalt plan. > Priser på varer. > Nybyggeriet på Storebæltsvej 10 ifm. en oversvømmelse.	Kvalitative og kvantitative i form af: > Ændring i omsætning for butikker på lokalt og regionalt plan. > Ændring i priser for forbrugerne. > Vurdering af påvirkning/tab ifm. en oversvømmelsehændelse.

Tabel 4-1. Vurderingskriterier, indikatorer og databehov.

### 4.3 Høring af berørte myndigheder

Afgrænsningsrapporten har været i høring hos de berørte myndigheder, som har haft mulighed for at kommentere forslaget til afgrænsningen af miljøvurderingen. Høringen blev gennemført i perioden fra 5. april til 3. maj 2019. De hørte myndigheder var:

- > Miljøstyrelsen
- > Beredskab Fyn og Beredskabsstyrelsen
- > Fyns Politi
- > Nyborg Kommune - vejmyndighed
- > Nyborg Kommune - miljømyndighed
- > Region Syddanmark - Miljø og jordforurening
- > Kerteminde Kommune - planmyndigheden
- > Svendborg Kommune - planmyndigheden
- > Faaborg-Midtfyn Kommune - planmyndigheden
- > Slagelse Kommune - planmyndigheden

Der er modtaget høringssvar fra hhv. Miljø- og Klimamyndigheden i Nyborg Kommune, Slagelse Kommune, Miljøstyrelsen, Kystdirektoratet og Region Syddanmark.

- > Miljømyndigheden i Nyborg Kommune gør opmærksom på, at der, såfremt der bliver stillet krav om afværgende ventilation under bygninger, på baggrund af krav til indeklima, grundet udledning af procesluft indeholdende miljøfremmede stoffer til omgivelserne, vil være en påvirkning af luftkvaliteten i omgivelserne. Miljømyndigheden i Nyborg Kommune gør desuden opmærksom på, at der normalt sættes krav om rensning af denne type procesluft/ventilationsluft via et aktivt kulfilter.

Nyborg Kommune vurderer, at forholdet ikke giver anledning til, at temaet luft skal indgå i miljørapporten, da forholdet vil blive vurderet ifm. valg af afværgeforanstaltninger ift. håndtering af jordforureningen i området.

- > Klimamyndigheden i Nyborg Kommune stiller spørgsmålstejn ved om påvirkning fra klimaforandringer bør beskrives under temaet klimatiske faktorer. Derudover savnes en definition af begrebet "aflastningsområde".

Påvirkning fra klimaforandringer forstås som de afledte effekter af ændrede klimatiske forhold, f.eks. mere ekstremvejr, højere vandstand, mv. Klimatiske faktorer forstås i afgrænsningsnotatet som udledninger, der kan forstærke klimaforandringerne, såsom udledning af drivhusgasser.

- > Slagelse Kommune har gennemgået materialet og kan se, at miljøvurderingen vil undersøge planlægningens indvirkning på eksisterende detailhandel i bl.a. det regionale opland, herunder Slagelse Kommune. Slagelse Kommune har derfor ingen yderligere bemærkninger til høringsmaterialet.
- > Kystdirektoratet gør opmærksom på, at planområdet ligger i et område med en stor risiko for oversvømmelse, og gør opmærksom på at Planlovens

regler om fastsættelse af bestemmelser om afværgeforanstaltninger i planer inden for områder med risiko for oversvømmelse.

Påvirkningen fra klimaforandringer, herunder oversvømmelsesrisiko, beskrives i planer såvel som miljørapport.

I høringsperioden er der ikke modtaget hørings svar, der har givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

## 5 Eksisterende forhold

I dette afsnit redegøres for de eksisterende forhold inden for planområdet. De eksisterende forhold danner grundlag for beskrivelse af 0-alternativet, som indgår i miljøvurderingen.

Under hvert emne i miljørapporten, dvs. afsnit 7-10, gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus og mål. Denne status udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

Planområdet omfatter området ved Storebæltsvej 10, der udgøres af matr.nre. 7ø, 1qy og 927q med et samlet grundareal på 41.340 m<sup>2</sup>.

### 5.1 Eksisterende fysiske forhold

På den vestlige del af planområdet har der i perioden 1919–1969 været tjærefabrik ved Tjærekompagniet A/S, senere navneskifte til Tarco A/S. Der blev også i en del af perioden produceret plantebekæmpelsesmidler. Tjærefabrikens bygninger blev nedrevet efter en brand i 1969 og virksomhedens aktiviteter ophørte på ejendommen. I perioden 1961–2008 har der på ejendommen været drift af frysevirksomheden Nyborg Lynfrost A/S og administration mm. En mindre del af ejendommen udlejes i dag til erhverv.

Bebyggelsen i lokalplanområdet består af to hovedbebyggelser: En østlig, der er ca. 340 m lang og en vestlig, der er ca. 50 m lang. Begge placeret langs det sydlige skel, men orienteret mod Storebæltsvej. Langs skel mod Storebæltsvej ligger et større asfalteret areal, der er hegnet mod vejen. Den østlige hovedbebyggelse er sammensat af en række bygninger, alle med saddeltag, samt en række mindre knopskydninger. Bebyggelsen fremstår hovedsageligt i gule teglsten og tagene i bølgeplader. Bebyggelsen bærer præg af en trinvis udbygning med skiftende arkitektonisk udtryk og skiftende bygningshøjder. Den vestligste bygning er ca. 12 m høj målt til tagryg. Den østlige bygning varierer fra ca. 12 m i højden for størstedelen af bygningskroppen og til ca. 7,5 m i den østligste del (begge målt til tagryg).

### 5.2 Planområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nyborg syd for Storebæltsvej mellem den historiske bykerne og til- og frakørselsramperne til motorvej E20, og mellem Nyborg Station mod nord og boligområdet ved Knudshovedvej mod syd.

Området langs Storebæltsvej er i dag domineret af serviceerhverv målrettet biler; fastfoodrestauranter, benzinstationer, et transportcenter samt en dagligvarebutik. I den vestlige ende af Storebæltsvej ligger et kolonihaveområde, Haveforeningen Engen.

Syd for lokalplanområdet ligger et blandet bolig- og erhvervsområde ved Gormsvej. Syd herfor ligger Knudshovedkvarteret med hovedsageligt enfamiliehuse.

Sydøst for lokalplanområdet ligger en af Nyborgs primære erhvervsområder og Nyborg erhvervshavn Lindholm Havn. I erhvervsområdet ligger store produktionsvirksomheder såsom Daloon A/S, risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S (tidligere Kommunekemi) og, nærmest lokalplanområdet, frysevirkomheden Ardo A/S.

Sydvest for lokalplanområdet ligger det tidligere Folmers transport, der med en lokalplan fra 2018 er muliggjort omdannet til boligformål.

Ca. 500 m vest for lokalplanområdet ligger Nyborgs historiske bykerne, byens primære handels- og kulturelle center, og Nyborgs havnefront.

### 5.3 Eksisterende planforhold

Planområdet er omfattet af det nuværende centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, Storebæltsvej/Lynfrosten, med en arealramme på 17.000 m<sup>2</sup>.

Planområdet er desuden omfattet af den nugældende Kommuneplanramme 1.E.7 - Nyborg, handel og kontor øst. Rammeområdet er udlagt som Erhvervsområde til 'kontor og serviceerhverv med detailhandel'. For rammeområdet som helhed gælder en bebyggelsesprocent på 50, en maksimal bygningshøjde på 12,5 m og et maksimalt etageantal på 3.

Endeligt er planområdet omfattet af den nugældende Lokalplan nr. 87 - Nyborg, Erhvervsområde Øst. Lokalplan nr. 87 fastlægger anvendelserne i delområdet 'Område I (facadeerhvervene langs Storebæltsvej)' til lettere fremstillings-, lager-, service-, administrations-, salgs- og udstillingsvirksomhed, med ingen eller uvæsentlig forurening. Lokalplanen indeholder en klassificering af miljøklasser, og for delområdet fastlægges en stigning i fra miljøklasse 1 til 4 fra vest mod øst.



## 6 0-alternativ

Der er ikke fremsat alternativer til planforslagene udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ. Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan ikke vedtages.

Der forventes ikke udarbejdet alternative planforslag, og derfor forventes der ikke umiddelbart opstillet og vurderet andre alternativer. 0-alternativet medtages altid i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af nye planforslag.

Der har ifm. tidligere offentlighedsperioder været fremsat en række alternative forslag til grundens anvendelse, såsom bynær skov, legeland, parkeringshus og andet. Forslagene vurderes dog ikke som reelle alternativer til den foreslåede planlægning, da ejer- og miljøforhold gør forslagene urealistiske.

0-alternativet beskriver det scenarie, hvor eksisterende anvendelser og planlægning forbliver/videreføres. 0-alternativet vil derfor betyde, at området fortsat vil være udlagt som centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og som erhvervsområde med mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-4. I situationen med 0-alternativet vil den tidligere Lynfrost grund dermed fortsat ligge mere eller mindre ubenyttet hen ved indfaldsvejen til Nyborg med ringe omdannelsesmuligheder og uden sammenhæng med den øvrige by. Planområdet vil både visuelt og funktionelt i ringe grad bidrage til Nyborg som handelsby.

Området vil fortsat potentielt kunne anvendes til erhverv og industri i overensstemmelse med gældende kommuneplan og lokalplan. Kommuneplanen giver mulighed for 'kontor og serviceerhverv med detailhandel', i miljøklasse 1-4, hvor en udbygning heraf vil kunne medvirke til en øget trafik, støj ift. naboer mv. De fleste af de rømmede erhvervsbygninger vil formodentlig komme til at ligge ubenyttede hen med fare for forfald, eller - i bedste fald - blive indrettet/anvendt til andre erhvervsfunktioner eller midlertidige anvendelser.

0-alternativet vil også betyde, at den generelle efterspørgsel på byggemuligheder til bl.a. detailhandel vil skulle dækkes andetsteds – f.eks. ved inddragelse af nye arealer eller fortætning andre steder i byen. Derved udnyttes vækstmulighederne i kraft af planområdets placering ved hovedindfaldsvejen og trafikårer af national betydning ikke.

## 7 Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Vurderingstemaet biologisk mangfoldighed, fauna og flora, omfatter vurderingskriteriet påvirkning af Bilag IV-arter, herunder flagermus.

Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 0,7 km nordøst og ca. 1 km syd for planområdet.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vandområde- og naturplaner.

### 7.1 Påvirkning af Bilag IV-arter, herunder flagermus

#### 7.1.1 Miljøstatus og mål

Planområdet ligger i det østlige Nyborg ved Storebæltssvej 10 tæt på frakørsel 45 til Nyborg.

Ejendommen, som skal nedrives og omdannes, består af industribygninger og asfalterede arealer. Eksempel på bygningerne fremgår af Figur 7-1.



Figur 7-1. Eksisterende bygninger i planområdet.

Foruden selve bygningerne består ejendommen af et asfalteret område, som vurderes ikke at være egnet levested for dyr eller planter.

Den eksisterende bebyggelse på Storebæltsvej 10 i Nyborg skal nedrives. Forud for nedrivningen er det vurderet, om den eksisterende bebyggelse i projektområdet kan være levested for flagermus. Alle arter af flagermus er listet på Habitatdirektivets Bilag IV, og er derfor strengt beskyttede.

De arter, som potentielt kan forekomme i området og deres levesteder/kvarter, er ifølge Naturstyrelsen (2013) listet på Tabel 7-1.

ART	LEVESTED/KVARTER
Vandflagermus	Hule træer, kældre, kalkgruber og bygninger
Frynseflagermus	Hule træer, bygninger, kældre og kalkgruber
Dværgflagermus	Hule træer og bygninger
Sydflagermus	Bygninger
Langøret flagermus	Hule træer og bygninger

Tabel 7-1. Arter, som potentielt optræder i området og deres levested/kvarter.

Området er undersøgt for eksisterende registreringer på Naturdata, dofbasen og fugleognatur. Der er i 2018 registreret sydflagermus ved Svanedam (arealet nordøst for motorvejen ved Vagtstien) på fugleognatur. Der findes ikke andre registreringer af flagermus i umiddelbar nærhed af projektområdet.

### 7.1.2 Metode

Området er besøgt d. 8. maj 2019 med henblik på at se efter mulige levesteder for flagermus og eventuelle konkrete forekomster. Bygningerne er undersøgt udvendigt for potentielle indflyvningssteder som revner, ventilationssskakter, 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.

### 7.1.3 Vurdering af tilstedeværelse af flagermus

Driftsbestyreren oplyste, at han aldrig har set flagermus i området, herunder heller ikke spor fra flagermus i form af ekskrementer, nedfaldne flagermusunger eller flagermus på udendørsarealer eller loftrum.

Bygningerne består hovedsageligt af frostrum og enkelte bygninger til administration. Frostrømmene er ikke besøgt, da disse ikke er egnede som levested og desuden er forseglede. Loftrum over frostrømmene har udluftningskanaler, åbne låger og andre mulige indgange for flagermus. Se eksempler på dette på Figur 7-2. Disse er derfor besøgt.



Figur 7-2. Eksempler på mulige indgange til loftrumene over frostrummene.

Der blev undersøgt syv loftrum. De undersøgte loftrum fremgår af Figur 7-3.



Figur 7-3. Bygninger som blev undersøgt for flagermus.

Alle loftrum havde indgange, som kunne anvendes af flagermus. Ingen af indgangene havde spor efter flagermus i form af ekskrementer. Loftrumene synes umiddelbart at have fysiske forhold, som vil kunne rumme flagermus. Hvorvidt loftrumene er egnede som overvintringssted er tvivlsomt, da rummene ikke er isolerede. Der findes dog hulrum i vægge og områder med løs isolering, som potentielt kunne fungere som overvintringssted.

Rummene kan potentielt fungere som raste og yngleområde. På Figur 7-4 ses et loftrum. Loftrumene var alle ens.





Figur 7-4. Eksempel på loftrum.

Dog var gulvbelægningen ikke alle steder som på billedet. Flere af loftrumene havde kun en gangbro i midten af rummet. Det vanskeliggjorde undersøgelserne i yderområderne af rummene. I loftrummet over administrationsbygningen var der muret en væg op der umuliggjorde undersøgelse af det bagerste rum. Denne fremgår af Figur 7-3, Figur 7-4 og Figur 7-5.



Figur 7-5 Muret væg ind mod loftet til driftsbygningen.

Rummet over administrationsbygningen blev undersøgt med stavlygte gennem sprækker, men undersøgelsen er ikke fuldkommen. Der var ikke adgang til rummet fra andre steder.

I den vestlige bygning var der ligeledes ikke adgang til loftrummet. Dette loftrum havde dog ingen synlige indflyvningsmuligheder for flagermus.

I den østlige ende fandtes et redskabsrum, som ikke kunne besigtiges, da rummet var låst. Rummet blev undersøgt gennem vinduet. Der blev ikke fundet spor efter flagermus.

Der blev ingen steder fundet spor efter flagermus, hverken i form af ekskrementer, døde individer/unger eller hængende/rastende flagermus. Undersøgelsen blev foretaget i maj, hvorfor alle arter burde være aktive og ikke længere i dvale. Der blev ikke registreret kald med flagermusdetektoren.

#### Nedrivning af eksisterende bebyggelse

Det vurderes, at det kun er loftrumene, som potentielt kan rumme flagermus. De øvrige bygninger består af frostrum og forseglede bygninger. De loftrum, som ikke kunne besigtiges, kan potentielt indeholde flagermus. Det vurderes dog mindre sandsynligt, da det vestlige ikke har synlige indgange. Det loftrum som var muret, blev besigtiget gennem sprækkerne i murværket.

Det skønnes ikke nødvendigt at foretage yderligere lytninger i området med henblik på at kortlægge eventuelle forekomster af flagermus. Dette skyldes, at der ikke blev fundet nogen tegn på flagermus, og at der i forvejen ikke findes registreringer af flagermus i umiddelbar nærhed af området. Selvom alle de arter, som potentielt kan optræde i området, anvender bygninger som levested, vurderes sandsynligheden for at finde dem at være lille, da der ikke er spor efter flagermus nogen steder på ejendommen.

Da der endnu findes arealer, som ikke er besigtigede, kan det ikke udelukkes, at bygningerne kan anvendes som levested. Sandsynligheden vurderes dog at være lille, da der ikke er fundet spor, og da der ikke ellers er kendskab til flagermus i området. Ligeledes findes der ingen egnede fødesøgningsmuligheder i umiddelbar nærhed af ejendommen.

#### 7.1.4 Konsekvensvurdering

Det vurderes at bygninger i området ikke udgør yngle- eller rasteområde for flagermus. Nedrivning af bygninger vurderes ikke kunne medføre en væsentlig påvirkning af bestanden, hvis der alene er tale om strejfende individer. Der vurderes ikke at være grundlag for at fastsætte vilkår for årstid og/eller tidspunkt for gennemførelse af nedrivning.

Bygningerne vurderes at kunne rives ned uden at påvirke eventuelle forekomster af flagermus væsentligt. Såfremt der findes flagermus, vurderes det at være mindre forekomster eller enkelte individer. De arter som potentielt kan optræde i området er relativt almindelige i Danmark, hvorfor det vurderes, at den økologiske funktionalitet ikke påvirkes.

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



### 7.1.5 Afværgeforanstaltninger

Ejendommen er undersøgt for forekomster af flagermus. Der er ikke registreret nogen forekomster eller fundet spor efter flagermus. Skulle der under nedrivningsarbejdet mod forventning findes forekomster af flagermus, skal anlægsarbejdet straks standses, og der skal tilkaldes en flagermusekspert.

### 7.1.6 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning af flagermus efter nedrivning af eksisterende bebyggelse.

### 7.1.7 Referencer

Storebæltsvej 10, Nyborg – Undersøgelse af Bilag IV-arter, COWI, dateret 10. maj 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

## 8 Befolkningen og menneskers sundhed

Vurderingstemaet befolkningen og menneskers sundhed, omfatter en vurdering af påvirkningen af menneskers sundhed ifm. byggeri og brug af området, fra trafik- og erhvervsstøj samt som følge af nærheden til en risikovirksomhed.

### 8.1 Kontaktrisiko og indeklima

Miljøpåvirkning på naboer og brugere af planområdet mht. kontaktrisiko og indeklima i bygningerne er vurderet.

På ejendommen har der tidligere været fabrik (1919-1969) med produktion af beg, tjære til asfalt, phenoler mv. og i en periode også produktion af pesticider samt frysehus (1961-2008). Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven.

Da ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven, skal bygge- og anlægsarbejder, samt en ændret og mere følsom arealanvendelse, som udgangspunkt udføres med baggrund i Jordforureningslovens § 8.

Den ansvarlige myndighed er Nyborg Kommune. Region Syddanmark er høringsberettiget med henblik på at vurdere Nyborg Kommunes vilkår for tilladelse efter § 8.

#### 8.1.1 Miljøstatus og mål

Gennemførte undersøgelser og resultater

Dansk Miljørådgivning har på vegne af bygherre gennemført en række detaljerede miljøtekniske undersøgelser i samråd med Region Syddanmark med det formål at afklare om de kortlagte forureninger på grunden udgør en risiko for recipienterne og derved omfattes af offentlig indsats (fjernelse af forurening/afværgeforanstaltninger) ift. recipienter.

Omfanget af undersøgelsen er forhåndsgodkendt af Region Syddanmark. Undersøgelsen har påvist, at de kortlagte forureninger ikke udgør en risiko for recipienter.

Kravet om § 8-tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne iht. Jordforureningslovens § 8 stk. 2 bortfalder herved.

Undersøgelserne er baseret på en detaljeret miljøhistorisk redegørelse med udpegning af potentielle forureningskilder på grunden. Undersøgelsesernes omfang og påviste forureningsforhold er gengivet herunder:

- > Der er i alt udført 61 boringer - heraf 45 til udtagning af grundvandsprøver.
- > Der er desuden udtaget 15 poreluftprøver.
- > Der er i alt analyseret hhv. 99 jord- og ca. 50 grundvandsprøver samt 15 poreluftprøver.

- > Der er påvist jordforurening med især olieprodukter, tjærestoffer og lidt tungmetaller. Jordforureningerne er primært påvist og afgrænset til matr.nr. 7ø - ved den tidligere tjærefabrik på ejendommen.
- > Der er påvist grundvandsforurening med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, phenolforbindelser og pesticider i det øverste terrænnære grundvandsmagasin. Forureningerne er primært påvist på matr.nr. 7ø ved den tidligere tjærefabrik.
- > I det primære grundvandsmagasin er der påvist phenolforbindelser. Lokalt er dog ikke beliggende inden for OSD-område, eller i et område med almene drikkevandsindvindinger.
- > I poreluften er der påvist indhold med flygtige oliestoffer og chlorerede opløsningsmidler primært ved bygningerne ved tidligere tjærefabrik.
- > Der er generelt ikke påvist væsentlig forurening på den østlige del af grunden fra de tidligere virksomhedsaktiviteter – matr.nr. 1qy. Der er dog konstateret en lokal forurening af jord og grundvand med benzinstoffer ved en sløjfet nedgravet benzintank beliggende østligt på matriklen.

### 8.1.2 Konsekvensvurdering

Arealudviklingen omfatter etablering af nye bygninger til centerområde med anvendelserne detailhandel, serviceerhverv, restauration, kontor og liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål i form af administration. Arealanvendelsen ændres derved ikke til mere følsomme formål – f.eks. til boliger, børnehaver eller institution. De følsomme formål fremgår af Jordforureningslovens § 6.

Der kan som udgangspunkt ikke stilles vilkår i en § 8-tilladelse om at fortage detaljerede miljøtekniske undersøgelser til vurdering af en risiko for indeklimaet i den planlagte bebyggelse til centerformål, idet anvendelsen ikke kan sidestilles med boliganvendelse eller børneinstitution og tilsvarende miljøfølsom anvendelse.

De påviste indhold af miljøfremmede stoffer i poreluften vurderes ikke at udgøre en risiko for ejendommens konkrete nuværende arealanvendelse til erhvervsformål med den eksisterende gulvkonstruktion. Ændres arealanvendelse til mere følsomme formål herunder bolig – kan de påviste indhold i poreluften udgøre en risiko i en typisk boligbygning baseret på konservative beregninger.

I erhvervsbygninger er der ikke fastsat grænseværdier for afdampning til indeklimaet, men jf. Bygningsreglementets §§ 331-333 skal bygninger på forurenede industrigrunde udføres, så forureningen ikke giver anledning til sundheds- eller sikkerhedsmæssigt utilfredsstillende indeklima.

Centerformål har karakter af et større område med offentlig adgang, hvorfor områdets udearealer kan have karakter af et alment tilgængeligt område iht. Jordforureningslovens § 6 stk. 2.

Nyborg Kommune har vurderet, at anvendelsen har karakter af et alment tilgængeligt område, og derved stilles vilkår om foranstaltninger iht. § 8 stk. 1 til

eliminering af kontaktrisiko for områder med terrænnær jordforurening – typisk ubefæstede arealer, hvor der vil være mulighed for ophold.

Hvorvidt færden og ophold i centerbygningen også har karakter af mere følsom anvendelse set ift. indeklimarisiko må bero på en konkret vurdering foretaget af Nyborg Kommune og Region Syddanmark.

### 8.1.3 Afværgeforanstaltninger

For sikring af indeklimaet i centerbygningen kan der foretages en række tekniske foranstaltninger, der eliminerer risikoen for en utilsigtet påvirkning. Typisk vil disse være et tilstrækkeligt luftskifte i bygningen for at sikre et godt indeklima.

Afværgeforanstaltninger på udendørs ubefæstede arealer kan enten være afgravning af forurenede jord typisk til 0,5 m under fremtidig kote eller varig befæstelse af arealer.

### 8.1.4 Overvågning

Monitering af forureningsmæssige foranstaltninger og omfanget heraf er ikke længere aktuelt over for recipienter med baggrund i seneste miljøtekniske undersøgelser og Region Syddanmarks afgørelse herom.

Øvrige krav for monitoringer af f.eks. bidrag til indeklima mm. er en del af den samlede § 8-tilladelse – om nødvendigt - og/eller efter Bygningsreglementets retningslinjer.

Krav om sikring af kontaktrisici på ubefæstede arealer vil være desuden være omfattet af § 8-tilladelsen.

### 8.1.5 Referencer

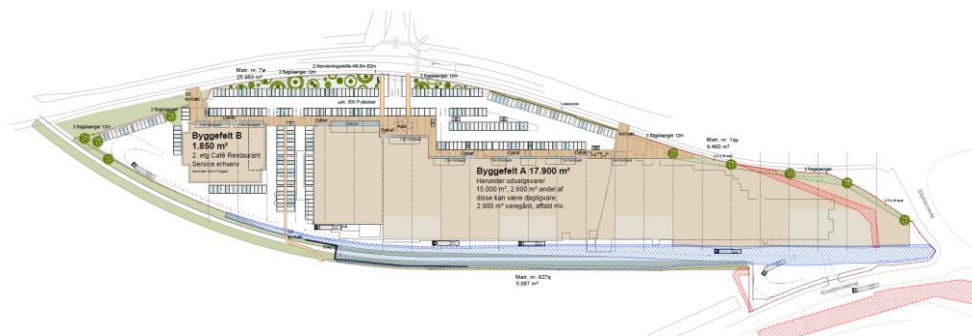
Undersøgelse af jord, grundvand og poreluft på tidligere tjærefabrik og frysehus, udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S for Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg dateret den 18. juni 2019 med tilhørende referencer for tidligere undersøgelser. Notatet vedlægges som bilag.

Resume. Forureningsundersøgelse. Storebæltsvej 10, Nyborg. Beskrivelse af udførte miljøtekniske undersøgelser fra transekt placeret nedstrøms i retning mod Storebælt udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S dateret 16. december 2019. Notatet vedlægges som bilag.

## 8.2 Trafikstøj

### 8.2.1 Miljøstatus og mål

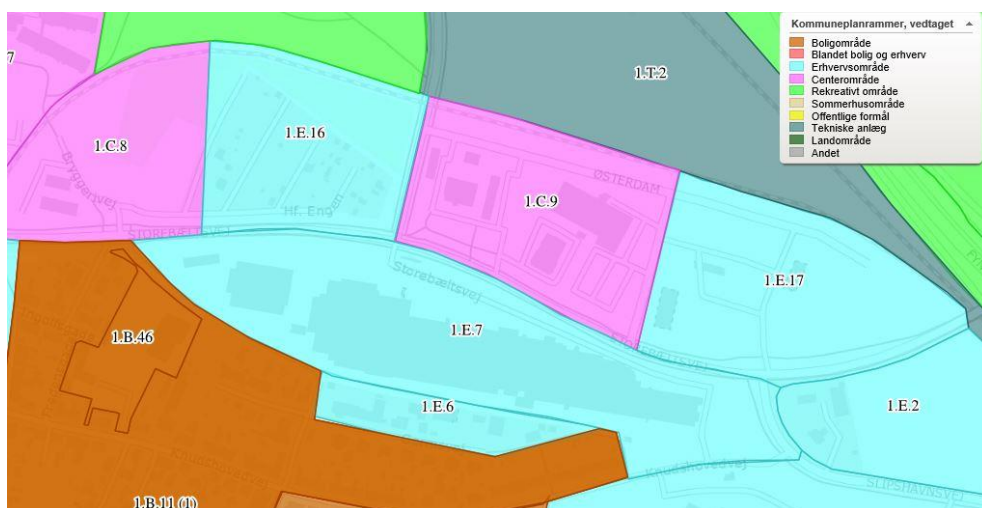
Den planlagte bebyggelse ved Storebæltsvej 10 i Nyborg fremgår af Figur 8-1.



Figur 8-1. Illustrationsplan for den påtænkte bebyggelse, der kan realiseres indenfor rammerne af lokalplanen.

Bebyggelsen består af en række forskellige erhverv med udsalgsvarer, dagligvarer, cafe, restaurant m.m. Syd for bebyggelsen er der fælles indkørsel for varelevering til de forskellige butikker.

De gældende kommuneplanrammer for området fremgår af Figur 8-2. Det planlagte centerområde ligger i nuværende rammeområde 1.E.7. De nærmeste boliger ligger syd for i rammeområde 1.B.11, 1.B.46 og i erhvervsområdet 1.E.6 er der også enkelte boliger. Nord for området i udlagt erhvervsområde 1.E.16 er der kolonihaver.



Figur 8-2. Nugældende kommuneplanrammer.

### 8.2.2 Metode

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 støjbredden 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 ved beregning af støjbreddeskonturerne anvendt fire meteorologiske klasser, jf. Orientering fra Miljøstyrelsen nr. 39 "Praktisk anvendelse af Nord2000 til støjberegninger" (Miljøstyrelsen 2008).

Støjniveauet udtrykkes med støjindikatoren  $L_{den}$ , som er årsmiddelværdien for en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat, idet der bruges et genetillæg på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB til støjen i natperioden.

Der er foretaget støjberegninger i udvalgte beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs veje med forøget trafik som følge af den nye bebyggelse. Beregningspunktets placering fremgår af Figur 8-3. BP03 ligger i et kolonihaveområde, og BP04/BP05 er ved eksisterende boliger.



Figur 8-3. Beregningspunkter fra vejtrafik

Der er desuden foretaget en overslagsberegning af trafikstøj fra servicevejen på bebyggelsens bagside, dvs. på bebyggelsens sydside. Servicevejen vil være offentligt tilgængelig, men overkørslen hertil vil være placeret ved Knudshovedvej ved områdets 'bagside'. Servicevejen vil således være en omvej for langt de fleste bilister, der besøger området. På den baggrund vurderes det, at det i langt overvejende grad kun vil være varebiler, som benytter servicevejen, mens bilister vil fravælge servicevejen.

Beregningerne er foretaget ved hjælp af softwareprogrammet SoundPLAN ver. 7.4 update 24-01-2018.



### 8.2.3 Konsekvensvurdering

Ved opførelsen af byggeriet med de forskellige anvendelser, vil der komme en vækst i trafikken omkring området. Formålet med at regne på støj fra vejtrafikken i hhv. et 0-scenarie og et projektscenarie er at undersøge, hvor meget støjen vil stige ved de nærmeste naboer efter opførelse af byggeriet.

#### Grænseværdier

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" (Miljøstyrelsen 2007). Af Tabel 8-1 fremgår de vejledende grænseværdier, der benyttes afhængig af områdetype og anvendelse.

Områdetype	Vejledende grænseværdier
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, uden-dørs opholdsarealer og parker.	L <sub>den</sub> 58 dB
Hoteller, kontorer m.v.	L <sub>den</sub> 63 dB

Tabel 8-1. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje.

De vejledende grænseværdier gælder for planlægning af nye boliger, men ikke eksisterende boliger langs eksisterende veje. De vejledende grænseværdier er kun vist som reference.

#### Forudsætninger

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 har COWI foretaget en trafikanalyse og tillagt trafikmængden. 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".

Vejtrafik	0-scenarie ÅDT 2029 køretøjer/døgn	Projekt-scenarie ÅDT 2029 køretøjer/døgn	Hastighed km/t	Andel tung trafik %
Storebæltsvej vest	9.400	11.200	47,8	7,6
Storebæltsvej øst	15.000	18.000	42,6	10,1
Banegårdsalleen	2.000	2.400	45,5	4,4
E20	34.600	34.600	108,5	24,1

Tabel 8-2. Anvendte trafiktal for beregning af støj fra vejtrafik.

## Resultater

Resultaterne for beregning af støjniveau i beregningspunkterne fremgår af Tabel 8-3.

Beregningspunkt	Etage	0-scenarie	Projekt-scenarie
		L <sub>den</sub> [dB]	L <sub>den</sub> [dB]
BP03	Stuen	<b>66,3 (58)</b>	<b>66,8 (58)</b>
BP04	Stuen	<b>66,3 (58)</b>	<b>67,0 (58)</b>
BP04	1. etage	<b>65,9 (58)</b>	<b>66,6 (58)</b>
BP05	Stuen	57,8 (58)	58,0 (58)

Tabel 8-3 Beregningsresultater for beregningspunkter. Grænseværdi i parentes. Værdier er markeret med fed hvis grænseværdien er overskredet.

Trafikstøjen fra varebiler på servicevejen vil være ubetydelig ift. grænseværdierne for støj fra vejtrafik.

## Konklusion

Resultaterne viser, at støjniveauet i beregningspunkterne BP01 og BP02 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.

### 8.2.4 Afværgeforanstaltninger

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

### 8.2.5 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

### 8.2.6 Referencer

Storebæltsvej 10 i Nyborg, parkering og turproduktion, COWI, dateret 9. juli 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

Redegørelse for trafik- og erhvervsstøj ved aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, COWI dateret 26. juni 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

## 8.3 Virksomhedsstøj

### 8.3.1 Miljøstatus og mål

Se afsnit 8.2.1.

### 8.3.2 Metode

Virksomhedsstøj omfatter beregning af støj fra aktiviteter ifm. drift af butikkerne. Formålet er at dokumentere de forventede fremtidige støjforhold ved de nærmeste naboer. Idet det endnu er uvist, hvilke butikker, som bliver opført, er støjberegningen udført med worst-case forudsætninger, hvor vareleveringer vil foregå ved de nærmeste naboer og i natperioden.

Beregning af støj fra virksomhederne er gennemført med den fælles nordiske beregningsmetode beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

Støjudbredelsen er beregnet i et net af punkter (grid) med indbyrdes afstande på 5 m. Mellem punkterne interpoleres resultaterne for fastlæggelse af støjudbredelseskonturerne. Beregningshøjden er sat til 1,5 m. over terræn, svarende til den højde, hvor de vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer er gældende. De viste støjniveauer på et støjzonekort er ikke fritfeltsværdier, dvs. støjniveauerne tæt ved bygningerne er lidt for høje, da de indeholder refleksionsbidrag fra bygningerne. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er angivet som fritfeltsværdier, og kan derfor ikke direkte sammenlignes med de beregnede støjniveauer tæt ved bygninger.

Der er desuden foretaget beregning af støjniveauet i udvalgte punkter placeret ved de nærmeste naboer. Placering af beregningspunkter fremgår af Figur 8-4. Der er regnet på nærmeste bolig i erhvervsområdet, Gormsvej 19 (BP01), nærmeste bolig i boligområdet Gormsvej 13 (BP02) og nærmeste kolonihave Hf. Engen 15 (BP03). For hver af beregningspunkterne vil det være vareleveringer til forskellige butikker, som vil være de mest støjende, da vareleveringerne til de enkelte butikker foregår på forskellige steder i området.

Beregningerne er foretaget ved hjælp af softwareprogrammet SoundPLAN ver. 7.4 update 24-01-2018.

### 8.3.3 Konsekvensvurdering

#### Grænseværdier

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau må ikke overstige grænseværdierne vist i Tabel 8-4.

Områdetype	Man-fre kl. 07-18 Lør kl. 07-14	Man-fre kl. 18-22 Lør kl. 14-22 Søn og helligdage kl. 07-22	Alle dage Kl. 22-07
Blandet bolig- og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Tabel 8-4. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ift. til område.

Ovenstående støjgrænseværdier skal som udgangspunkt overholdes i et hvert punkt i det pågældende område 1,5 m over terræn. Støjgrænseværdierne er gældende for såkaldt "frit felt", dvs. friholdt for lydrefleksion fra egen facade, og skal som hovedregel også overholdes i skel ved naboer i boligområder.

I denne støjregulering tages der udgangspunkt i grænseværdier for område for åben og lav boligbebyggelse for boligerne i kommuneplanramme 1.B.11 og kolonihaverne i område 1.E.16. I kommuneplanramme 1.E.6 tages der udgangspunkt i grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområde for boligerne. Dette er i overensstemmelse med Nyborg Kommunes betragtning af områderne. Der regnes ikke på boligområde 1.B.46, da boligerne vil have tilsvarende afstand til vareleveringerne som boligerne i 1.B.11.

#### Forudsætninger

Der er etableret en 3D-model omfattende terræn, bygninger og støjklender. Modellen er udarbejdet på baggrund af en situationsplan for området samt Geodatastyrelsens Kort10.

Det er vurderet, at støjende aktiviteter ved butikkerne kun vil omfatte vareleveringer.

Støj fra kunders parkering på parkeringspladsen samt kørslen med lastvogn til og fra vareleveringer er ikke medtaget i støjreguleringen, da parkeringspladsen og tilkørslen til varegården antages at være et offentligt tilgængeligt areal. Når et område er offentligt tilgængeligt, vil den enkelte virksomhed ikke kunne regulere mængden af aktiviteter på området, hvorfor støjen ikke skal medregnes. Der regnes med støj fra vareleveringerne ved varegården. Støj fra faste installationer i form af tagmonterede ventilationsanlæg eller køleranlæg forventes ikke at støje ift. varelevering og medregnes derfor ikke.

Der er anvendt kildestyrker, som de fremgår af rapporten "Støjsvag varelevering til butikker" Miljøprojekt 1596/2014, der henviser til data for traditionel varelevering i "Støj fra vareindlevering til butikker" Miljøprojekt 596/2001 fra Miljøstyrelsen, 2001. Kildestyrkerne anvendt i nærværende rapport er de samme som

anvendes ved varelevering til dagligvarebutikker, idét det antages at være de samme aktiviteter, der forekommer ved den faktiske varelevering.

### Vareleveringer

Varelevering foregår ved, at lastbilen kører hen til varegården tilknyttet den enkelte butik. Da kørsel foregår på offentligt område omfatter vareleveringen følgende støjende aktiviteter:

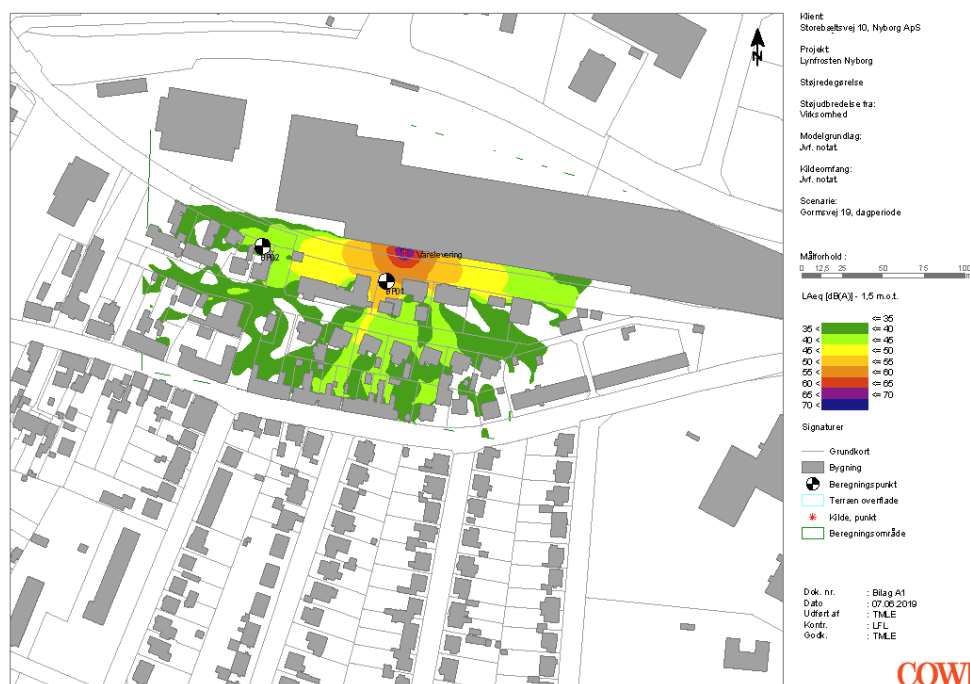
- 1 Klargøring, sammenpakning og hævnning af læsserampe
- 2 Håndtering af paller og trædbure i lastvogn
- 3 Håndtering af paller og trædbure på terræn og i varegård

Vareaflysning foregår med slukket motor ved varegården. Samlet varighed af en varelevering er sat til 60 min.

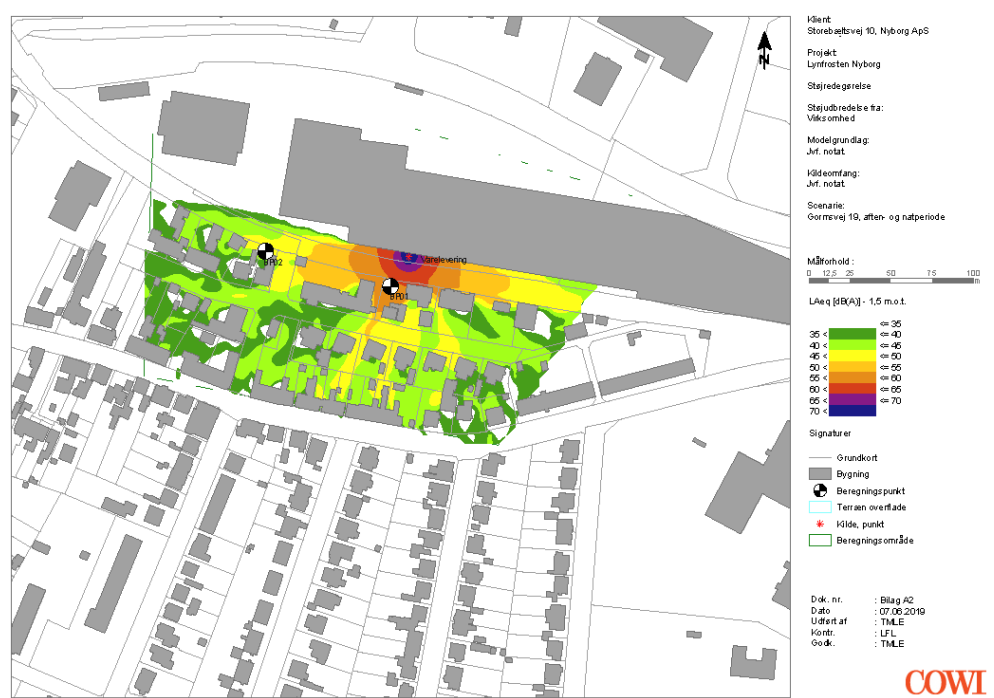
Idet det er usikkert, hvad omfanget af vareleveringer vil være, regnes der på et tænkt scenarie baseret fra lignende støjredegørelser, hvor der for hverdage er medregnet tre vareleveringer i dagperioden, samt en varelevering i aften- og en i natperioden. Dette svarer til at der for én varelevering vil være aktivitet i hele midlingsperioden for aften- (1 time) og natperioden (½ time). For weekenden regnes der på én varelevering i dagperioden.

### Resultater

Resultaterne for hverdage, lørdag og søndag fremgår af nedenstående tabeller. Grænseværdier er angivet i parentes, og er markeret med fed skrift ved overskridelse. Støjudbredelseskort for højde 1,5 m over terræn for boligen Gormsvej 19 fremgår af Figur 8-4 og Figur 8-5, for boligen Gormsvej 13 af Figur 8-6 og Figur 8-7 og for kolonihaven Hf Engen 15 af Figur 8-8 og Figur 8-9.



Figur 8-4. A1. Støjudbredelseskort, Gormsvej 19.

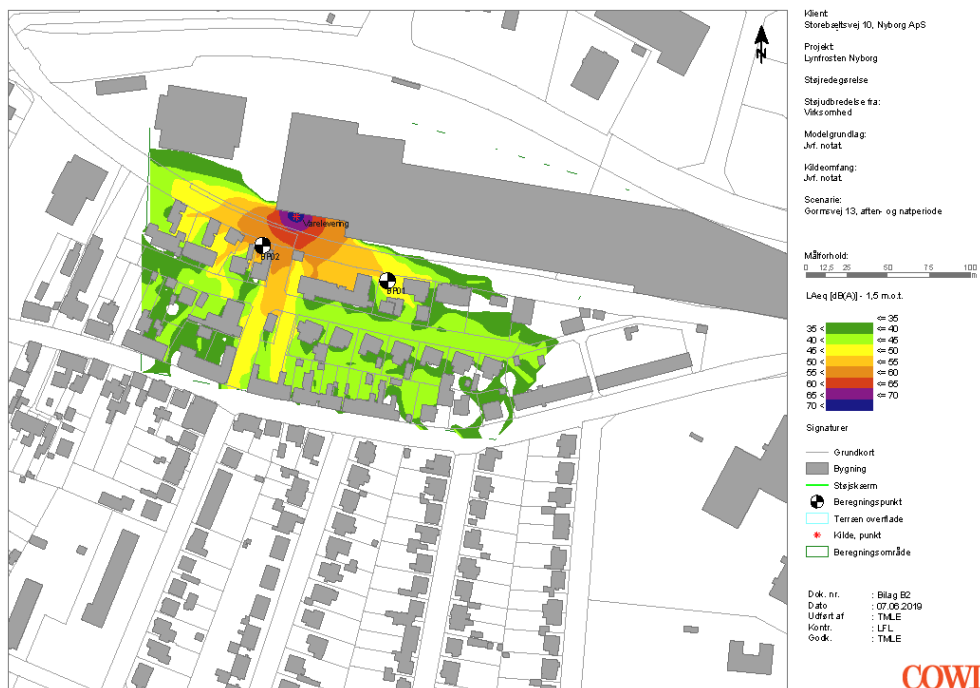


Figur 8-5. A2. Støjdbredelseskort, Gormsvej 19.

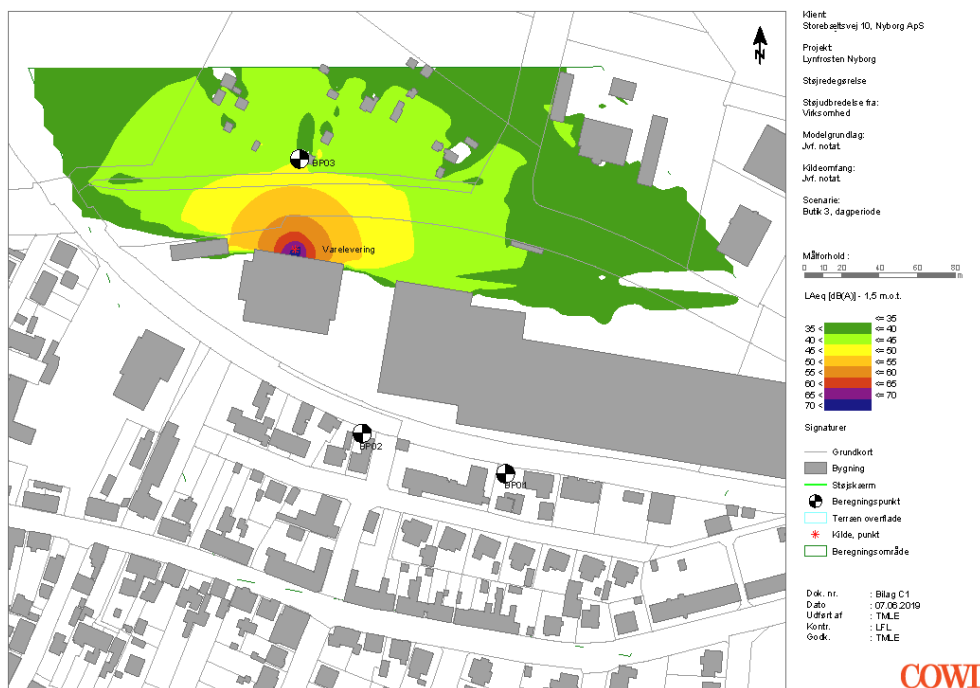


Figur 8-6. B1. Støjdbredelseskort Gormsvej 13.

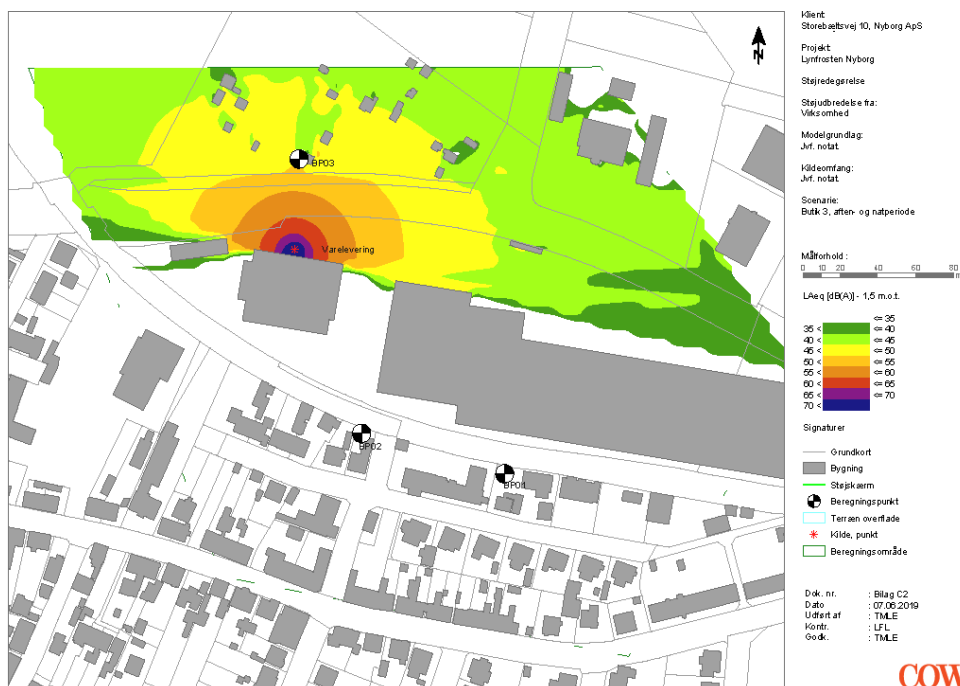




Figur 8-7. B2. Støjvurderingskort Gormsvej 13.



Figur 8-8. C1. Støjvurderingskort Hf. Engen 15.



COWI

Figur 8-9. C2. Støjvurderingskort Hf. Engen 15.

GORMSVEJ 19					
Beregningspunkt	Etage	Hverdag L <sub>Aeq</sub> , 07-18 [dB(A)]	Hverdag L <sub>Aeq</sub> , 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag L <sub>Aeq</sub> , 07-14 [dB(A)]	Søndag L <sub>Aeq</sub> , 07-18 [dB(A)]
BP01	Ophold	54,4 (55)	<b>58,7</b> (45/40)	50,2 (55)	<b>49,6 (45)</b>

Tabel 8-5. Beregnet støjniveau fra varelevering ved bolig beliggende i erhvervsområdet.

GORMSVEJ 13					
Beregningspunkt	Etage	Hverdag L <sub>Aeq</sub> , 07-18 [dB(A)]	Hverdag L <sub>Aeq</sub> , 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag L <sub>Aeq</sub> , 07-14 [dB(A)]	Søndag L <sub>Aeq</sub> , 07-18 [dB(A)]
BP02	Ophold	<b>52,1 (45)</b>	<b>56,4</b> (40/35)	<b>47,9 (45)</b>	<b>47,4 (45)</b>

Tabel 8-6. Beregnet støjniveau fra varelevering ved bolig beliggende i boligområdet.

HF. ENGEN 15					
Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP03	Stuen	44,5 (45)	<b>48,8</b> <b>(40/35)</b>	40,4 (45)	39,8 (45)

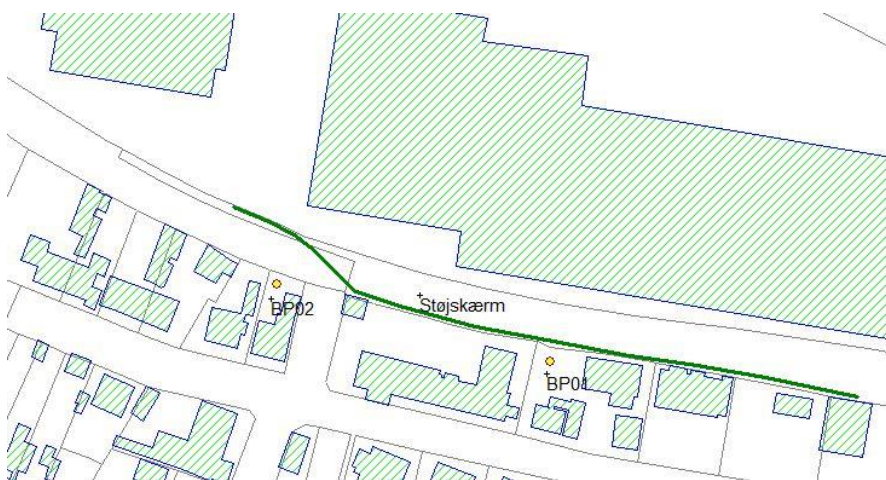
Tabel 8-7. Beregnet støjniveau fra varelevering ved kolonihave beliggende i erhvervsområdet.

Ovenstående resultater indeholder ikke tillæg for støjens indhold af tydeligt hørbare impulser, idet dette ikke kan afgøres ud fra støjberegningerne. For at vurdere om der er tydeligt hørbare impulser, er det nødvendigt at foretage en subjektiv vurdering (lytte) i hvert enkelt referencepunkt ved normal drift af virksomheden. Da der ikke regnes med tillæg for toner eller impulser, er støjbelastningen lig med det beregnede støjniveau og kan sammenholdes direkte med grænseværdierne.

Resultaterne er højere i aften- og natperioden, da en varelevering varer hele midlingsperioden for aften- og natperiode. For dagperioden er der kun aktivitet i 3 timer ud af 8 timers midlingsperiode, og dermed et lavere niveau end i aften- og natperioden. Lørdag er midlingsperioden 7 timer og søndag 8 timer i dagperioden, hvorfor den ene varelevering vil give et højere støjbidrag om lørdagen.

#### Støjdæmpende foranstaltninger

Idet støjgrænseværdien er overskredet for vareleveringerne, er der regnet på afskærmning mellem varelevering og boligerne. For at nedbringe støjniveauet fra vareleveringerne i BP01 og BP02 er der regnet på en afskærmning, som fremgår af Figur 8-10.



Figur 8-10 Placering af støjskærm.

Med den 2,5 m høje afskærmning, bliver støjniveauet som angivet i Tabel 8-8 og Tabel 8-9.

GORMSVEJ 19					
Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP01	Ophold	45,1 (55)	<b>49,4</b> (45/40)	41,0 (55)	40,4 (45)

Tabel 8-8. Beregnet støjniveau fra butik ved bolig i erhvervsområde med 2,5 m skærm.

GORMSVEJ 13					
Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP02	Ophold	42,9 (45)	<b>47,2</b> (40/35)	38,8 (45)	38,2 (45)

Tabel 8-9 Beregnet støjniveau fra butik ved bolig i boligområdet med 2,5 m skærm.

Der er desuden regnet på en 5 m høj skærm, med samme placering som angivet på Figur 8-10, hvor der stadig vil være overskridelser af grænseværdien i aften- og natperioden i BP01 og BP02.

Lokale skærme ved lastbilen giver ca. samme resultat, og der vil også være overskridelser med disse i en højde op til 5 m. Der er ikke regnet på skærme højere end 5 m, da dette vil være urealistisk med så høje skærme.

For at det skal være muligt at foretage vareleveringer i aften- eller natperioden, skal de nødvendige foranstaltninger foretages, således at grænseværdien kan overholdes. En overdækket eller evt. lukket varegård er eksempler på mulige foranstaltninger.

Varelevering til serviceøen vil nødvendigvis ikke være i samme omfang som til de andre virksomheder, så det er muligt, at forudsætningerne vil være anderledes, afhængig af den endelig placering af butikker, restauranter osv. For både vareleveringer til serviceøen og de resterende butikker gælder, at en halvering af antallet af vareleveringer vil give et 3 dB lavere niveau, ligesom en halvering af varigheden pr. varelevering også vil give et 3 dB lavere niveau – dette gælder dog kun dagperioden og delvist aftenperioden. Såfremt varelevering ved serviceøen kommer til at foregå syd for bygningen, vil der fremkomme tilsvarende støjbillede som ved beregningspunkt BP02, og det vil derfor sandsynligvis være nødvendigt at forlænge afskærmningen på Figur 8-10 mod vest.

## Konklusion

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, som vist på Figur 8-10, vil der kun være overskridelser i aften- og natperioden for Gormsvej 19 (BP01) og Gormsvej 13 (BP02). 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.

Lokalplanen fastlægger, at det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal etableres en støjskærm med en højde på 2,5 m på en strækning langs bebyggelsens bagside mod boligerne i Knudshovedkvarteret. Lokalplanen fastlægger, at yderligere afskærmning kan ske i form af f.eks., overdækkede eller inddækkede varegårde.

### 8.3.4 Afværgeforanstaltninger

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

### 8.3.5 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

### 8.3.6 Referencer

Redegørelse for trafik- og erhvervsstøj ved aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, COWI dateret 26. juni 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

## 8.4 Nærhed til risikovirksomhed

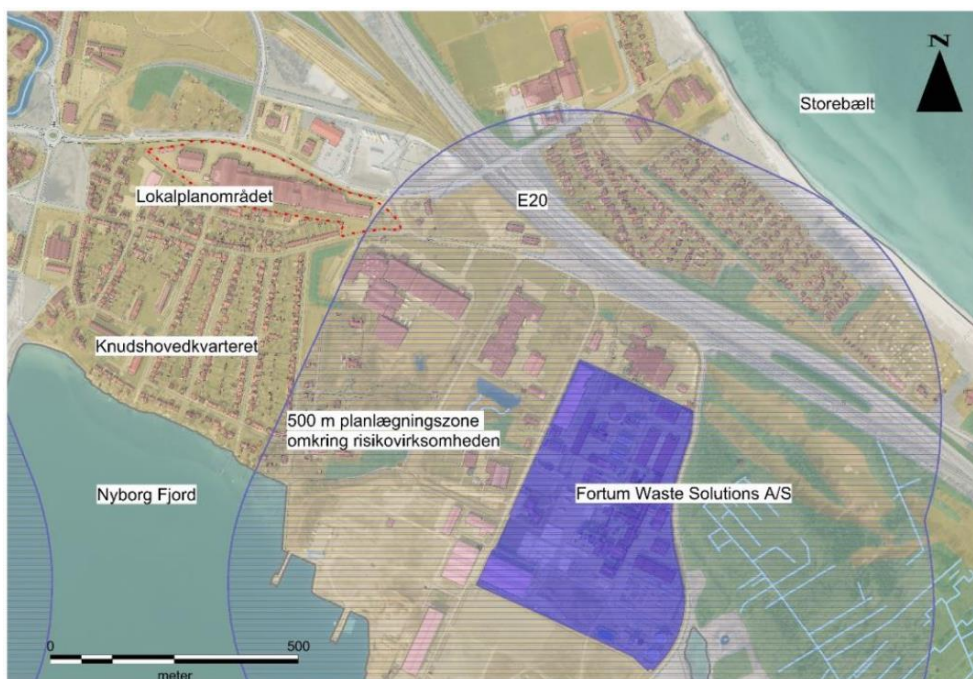
I forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området omkring Storebæltsvej 10, Nyborg, skal der i planlægningen tages hensyn til tilstedeværelsen af virksomheden Fortum Waste Solutions (herefter Fortum).

### 8.4.1 Miljøstatus og mål

Fortum er kategoriseret som en risikovirksomhed kolonne 3 iht. Bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (Risikobekendtgørelsen). Ifølge bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal der i planlægningen inddrages hensyn til risikoen for større uheld på arealer der ligger nærmere end 500 m, eller anden passende sikkerhedsafstand, fra risikovirksomheden. Den yderste østlige del af lokalplanområdet ligger lige netop inden for en afstand på 500 m til Fortum, Figur 8-11.

I notatet Storebæltsvej 10, risikobidrag fra Fortum Waste Solution og vurdering af produktionserhverv, COWI, redegøres for den risiko, som Fortum udgør for lokalplanområdet, bedømt ud fra de informationer, der kan fås fra Fortums sikkerhedsrapport, om de maksimale konsekvensafstande fra uheld på Fortum og afstanden til en stedbunden risiko på  $10^{-6}$  per år, stammende fra uheld på Fortum. Hvis disse afstande ikke når lokalplanområdet, kan risikoen i lokalplanområdet som følge af uheld på Fortum som udgangspunkt betragtes som acceptabel.

I notatet er der ikke gengivet kortmateriale fra Fortums sikkerhedsrapport, som viser de maksimale konsekvensafstande og afstandene til stedbunden risiko, da disse figurer som udgangspunkt er fortrolige. Notatet forholder sig kun til, om de nævnte afstande rækker ud til lokalplanområdet for Storebæltsvej 10.



Figur 8-11. 500 m planlægningszone omkring Fortum.

### 8.4.2 Konsekvensvurdering

Planområdet, der omfatter Storebæltsvej 10, ligger med god afstand udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, ift. Fortum. Der er derfor i planlægningen for



lokalplanområdet ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

### Maksimale konsekvensafstande

Maksimale konsekvensafstande er de afstande indenfor hvilke der kan forekomme alvorlig personskade, evt. dødsfald, hvis der befinder sig personer indenfor afstanden, når et uheld indtræffer.

Uheld på Fortum kan forårsage skade på mennesker både som følge af varme-påvirkning fra brand, overtrykspåvirkninger fra eksplosioner, udslyngning af sprængstykker og udslip af giftige dampe. Af sikkerhedsrapporten for Fortum fremgår det, at der er udført beregninger for de nævnte skadevirkninger. Det er fundet, at de maksimale konsekvensafstande højst rækker ud til nabovirksomhederne og i retning af Storebæltsvej er der ingen konsekvensafstande der rækker ud over Delfinvej.

### Stedbunden risiko

Den stedbundne risiko udtrykker sandsynligheden for at en person der befinder sig på et givent sted, 24 timer om dagen, 365 dage om året, omkommer som følge af et uheld på virksomheden. Almindeligvis anses en stedbunden risiko på mindre end  $10^{-6}$  pr. år (1 dødsfald pr. 1 mio. år) for at være acceptabel for den almene befolkning.

I sikkerhedsrapporten for Fortum er der udarbejdet kurver, som viser afstandene til forskellige niveauer af stedbunden risiko. Det fremgår af sikkerhedsrapporten, at lokalplanområdet Storebæltsvej 10 ligger langt fra afstanden til den laveste udregnede stedbundne risiko ( $10^{-9}$  pr. år eller 1 gang pr. 1 mia. år). Risikoen fra personskader fra uheld ved Fortum er derfor langt under det almindelige acceptkriterium for stedbunden risiko på  $10^{-6}$  pr. år og i praksis 0.

### Konklusion

Da lokalplanområdet Storebæltsvej 10 med god afstand ligger udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, ift. Fortum, er der i planlægningen af området ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

Dette betyder ikke, at der ikke i en konkret uheldssituation kan være behov for at det lokale beredskab vurderer sikkerheden ved ophold i lokalplanområdet, men på baggrund af oplysningerne i sikkerhedsrapporten for Fortum, vil der ikke være fare for alvorlige helbredsskader. Alligevel kan det lokale beredskab i en konkret uheldssituation af forsigtighedsgrunde vælge at advare personer der færdes i området, hvilket formodentlig også vil være tilfældet, hvis der eksempelvis opstår brand i en af de omkringliggende virksomheder eller tankstationer – også selvom ingen af disse virksomheder er risikovirksomheder. Dette er en normalt forekommende foranstaltning, hvis brandrøg har retning mod bygninger, hvor der opholder sig mennesker.

### 8.4.3 Afværgeforanstaltninger

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

### 8.4.4 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

### 8.4.5 Referencer

Storebæltsvej 10, risikobidrag fra Fortum Waste Solution og vurdering af produktionserhverv, COWI dateret 3. juli 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

## 9 Vand

Vurderingstemaet vand omfatter en vurdering af påvirkningen påvirkning af overfladevand fra underjordiske forureningskilder.

### 9.1 Påvirkning af overfladevand fra jord- og grundvandsforurening

Da ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) iht. Jordforureningsloven skal bygge- og anlægsarbejder lovliggøres med baggrund i Jordforureningslovens § 8, såfremt den kortlagte forurening er omfattet af offentlig indsats jf. Jordforureningslovens § 6 stk. 1.

Med baggrund i detaljerede miljøtekniske undersøgelser er nærmeste recipienter ikke længere omfattet af offentlig indsats overfor overfladevand af Region Syddanmark.

Kravet om forudgående § 8-tilladelse til bygge- og anlægsarbejder bortfalder herved.

#### 9.1.1 Miljøstatus og mål

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

Nærmeste recipient for overfladevand er kystområdet nordøst og syd for ejendommen. Kysten ligger i en afstand af ca. 1.000 m i nordøstlig retning og mod syd i en afstand af ca. 500 m. Nærmeste beskyttede/målsatte recipienter ca. 250 m mod vest fremgår desuden af figur 8-1. Planområdet er markeret med orange cirkel.



Figur 9-1. Recipienter for overfladevand er vist med blåt og rødt. Planområdets omtrentlige placering er vist med gult.

For beskrivelse af de miljøtekniske undersøgelser, omfang og påviste forurenninger generelt henvises til afsnit 8.1.1.

Der er påvist grundvandsforurening med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, phenolforbindelser og pesticider i det øverste terrænnære grundvandsmagasin.

Strømningsretningen i det øverste terrænnære grundvand vurderes at være nordøstlig mod Storebælt. Forureningens spredning i nordøstlig retning udenfor ejendommen er i 2019 undersøgt i de seneste miljøtekniske undersøgelser.

Med baggrund i seneste miljøtekniske undersøgelser vurderes grundvandsforureningen i det terrænnære grundvand ikke længere at udgøre en potentiel risiko for recipienten ved kyststrækningen.

### 9.1.2 Konsekvensvurdering

Med baggrund i de gennemførte miljøtekniske undersøgelser vurderes der ikke at være en risiko over for recipienter.

Region Syddanmark har med baggrund i de samlede miljøtekniske undersøgelser og seneste risikovurderinger udtaget det kortlagte areal fra offentlig indsats, hvorfor der ikke skal ansøges om tilladelse til bygge- og anlægsarbejder efter Jordforureningslovens § 8 stk. 2.

### 9.1.3 Afværgeforanstaltninger

Der i 1993 etableret et dræn langs nordsiden af Storebæltsvej til oppumpning af forurenede grundvand med baggrund i daværende viden om forureningsforholdene. Drænet blev etableret af daværende Tarco A/S. Fyns Amt deltog i vurderinger mm, sammen med Nyborg Kommune og Miljøstyrelsen.

Disse tiltag er fortsat aktive i fysisk udtrækning, men der foretages ikke længere en aktiv pumpning grundet begrænset effekt.

Seneste vurderinger af stoffluxen ud fra kildeområdet mod recipienten er baseret på detaljerede undersøgelser gennemført i samråd med Region Syddanmark.

Afværgetiltagene skal med baggrund i seneste risikovurderinger ikke ændres i deres nuværende omfang – men afværgedræn anbefales bibeholdt.

### 9.1.4 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågninger.

### 9.1.5 Referencer

Resume. Forureningsundersøgelse. Storebæltsvej 10, Nyborg. Beskrivelse af udførte miljøtekniske undersøgelser fra transekt placeret nedstrøms i retning mod

Storebælt udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S dateret 16. december 2019.  
Notatet vedlægges som bilag.



## 10 Materielle goder, herunder arealforbrug

Vurderingstemaet materielle goder, herunder arealforbrug, omfatter en vurdering af påvirkningen af det eksisterende bymiljø og handelsliv, konkurrencen mellem butikkerne samt nybyggeriet på Storebæltsvej 10 ifm. en oversvømmelse.

### 10.1 Bymiljø og handelsliv

#### 10.1.1 Miljøstatus og mål

Planområdet udgør ét af tre i Kommuneplan 2017 for Nyborg Kommune udlagte centerområder i Nyborg. De to øvrige centerområder er Nyborg bymidte og Nyborg Jern. Centerområderne er vist på Figur 10-1.



Figur 10-1. Centerstruktur i Nyborg med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10.



### Center- og butiksstruktur i Nyborg Kommune

Nyborg Kommunes centerstruktur, som udpeget i kommuneplanen, består af bymidter i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev samt Nyborg Jern og projektområdet, hvor de to sidstnævnte begge med Kommuneplantillæg nr. 10 udpeges som aflastningsområdet. Nyborg bymidte har flest butikker, det største udvalg og fungerer som indkøbssted for byen og oplandet. Ørbæk og Ullerslev dækker de lokale oplande med dagligvarer. Omtrent en femtedel af butikkerne i Nyborg Kommune ligger uden for centerstrukturen. Et fintmasket net af dagligvarebutikker sikrer, at størstedelen af borgerne har kort afstand til dagligvareindkøb.

### Center- og butiksstruktur i Nyborg

Centerstrukturen i Nyborg består af Nyborg bymidte, der bl.a. omfatter den historiske bymidte. Med Kommuneplantillæg nr. 10 udskilles Nyborg Jern fra bymidteafgrænsningen og udlægges som et særskilt centerområde i form af et aflastningsområde. Projektområdet omklassificeres med Kommuneplantillæg nr. 10 fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde. Direkte over for aflastningsområdet ligger i dag Rema 1000, Lidl og en række andre kundeorienterede erhverv. Området ved Storebæltsvej 10 har således allerede i dag karakter af handelsområde.

Hovedparten af butikkerne i Nyborg by ligger i to koncentrationer; i bykernen, dvs. i den historiske bymidte, og i området ved Føtex, Vestergade og Frisengårdsvej, dvs. i Nyborg Jern. Den resterende del af butikkerne i Nyborg by ligger spredt som enkeltstående butikker. Omkring 20 % af butikkerne i Nyborg by ligger uden for Nyborg bymidte og dermed uden for centerstrukturen i Nyborg. Foruden butikkerne langs Vestergade og Frisengårdsvej er der seks store dagligvarebutikker i Nyborg by uden for centerstrukturen.

Nyborg bymidte er kommunens vigtigste handelssted. Nyborg bymidte har et bredt udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker af både lokal og regional betydning. I bymidten ligger den største koncentration af butikker i bykernen inden for voldene ved Nørregade og Kongegade, som er centrum for udvalgsvarehandlen i Nyborg. Kun få udvalgsvarebutikker ligger uden for det koncentrerede område. Bykernen rummer ingen større dagligvarebutikker. Kvickly og Netto, som er de nærmeste store dagligvarebutikker til bykernen, ligger godt 200 m fra bykernens butikker og vil i mange kunders øjne ligge for langt fra bykernen til at blive brugt som et sammenhængende indkøbsområde. Føtex, som er Nyborgs anden store dagligvarebutik, ligger ca. 550 m fra bykernen og vil dermed heller ikke blive brugt som en del af et sammenhængende indkøbsområde med bykernen.

### Center- og butiksstruktur i Ørbæk

I 2017 var der ni butikker i Ørbæk, hvilket på baggrund af en screening vurderes at svare til antallet i dag. 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.

### Center- og butiksstruktur i Ullerslev

I Ullerslev består dagligvarebutikstrukturen af to store dagligvarebutikker; Spar, som ligger i Ullerslev bymidte, og Netto, som ligger nord for bymidten. Ullerslev bymidte strækker sig ca. 400 m langs Lundsager og omfatter dele af Bondemosevej, Egevangsvej og Teglgårdsvej. I Ullerslev bymidte ligger bl.a. Ullerslev-Centret med bager mv. Der er yderligere én mindre dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik i Ullerslev.

### Øvrige væsentlige udbudspunkter i influensområdet

Udvalgsvareomsætningen i de væsentligste udbudspunkter i de dele af influensområdet, der ikke udgøres af Nyborg Kommune, vurderes at være Odense SØ, herunder Rosengårdcentret, Odense bymidte, Odense i øvrigt, Svendborg, Ringe og Kerteminde.

Det vurderes, at størstedelen af omsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg Kommune, hentes 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.

## 10.1.2 Konsekvensvurdering

### Forventet ny detailhandel

I aflastningsområdet gives mulighed for 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan udnyttes til dagligvarer. I beregningerne er der taget udgangspunkt i et scenarie som vist i Tabel 10-1, hvor 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer, og hvor 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til en blanding af udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Hvis færre end 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer og flere end 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til udvalgsvarer, så bliver effekterne for eksisterende dagligvarebutikker mindre end beregnet og effekterne for eksisterende udvalgsvarebutikker større.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år. De eksisterende butikker i Nyborg omsatte til sammenligning i 2016 dagligvarer for i størrelsesordenen 575-605 mio. kr. pr. år. De nye dagligvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 15-18 % af den nuværende dagligvareomsætning i Nyborg.

Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år. Heraf hentes i størrelsesordenen 105-110 mio. kr. pr. år fra detailhandel uden for Nyborg. Til sammenligning omsatte de eksisterende butikker i Nyborg by udvalgsvarer for ca. 380-410 mio. kr. i 2016. De nye udvalgsvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 51-59 % af den nuværende udvalgsvareomsætning i Nyborg.

FORVENTET NY DETAILHANDEL I AFLASTNINGSOMRÅDET			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
<b>Bruttoetageareal</b>	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	12.400 m <sup>2</sup>	
<b>Butiksstørrelser</b>	Tre butikker på i alt 2.600 m <sup>2</sup> i form af to discountbutikker og én drive-in bager på 300 m <sup>2</sup>	Gns. butiksstørrelse på 3.100 m <sup>2</sup>	
<b>Gennemsnitlig arealintensitet</b>	35-40.000 kr. pr. år	17-18.000 kr. pr. år	
<b>Omsætning</b>	91-104 mio. kr. pr. år	210-225 mio. kr. pr. år	

Tabel 10-1. Forventede butiksstørrelser, omsætning pr. m<sup>2</sup> og samlet omsætning i den nye detailhandel i aflastningsområdet ved en fuld udbygning heraf.

### Effekter for eksisterende dagligvarebutikker

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.

De ca. 77-88 mio. kr. pr. år, som hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg, svarer til, at de eksisterende dagligvarebutikker vil miste i størrelsesordenen 13-15 % af den nuværende omsætning.

Det vurderes, at de resterende ca. 15 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning svarende til ca. 14-16 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Nyborg by. De ca. 14-16 mio. kr. pr. år, der kommer til udefra, vil skabe en vækst i dagligvareomsætningen i Nyborg by på omkring 2-3 %.

### Effekter for dagligvarehandlen i Nyborg by

Hvor de ca. 85 % af omsætningen konkret vil komme fra i Nyborg by, kan ikke vurderes præcist, men det vil som tommelfingerregel ske med de største andele fra de nærmeste butikker, og andelene vil blive mindre med stigende afstande. Tilbagegangen på ca. 77-88 mio. kr. i de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg by vil medføre betydelig tilbagegang i de mest berørte butikker. Det vurderes, at Rema 1000 på Svaneparken 2, ved rundkørslen umiddelbart vest for aflastningsområdet, og Lidl på Storebæltsvej 5, overfor aflastningsområdet, vil være de to dagligvarebutikker, der vil afgive mest omsætning til den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet.

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel fremgår af Figur 10-2.

Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 50 % eller ca. 46-52 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i Nyborg bymidte, herunder fra Kvickly, Netto, Rema 1000 og Fakta,

- > ca. 20 % eller ca. 18-21 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i butiksområdet Nyborg Jern, dvs. Føtex og Rema 1000, og
- > ca. 15 % eller ca. 14-16 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i det øvrige Nyborg, herunder Lidl, Meny, Aldi, Spar og Fakta.

#### Effekter for dagligvarehandlen uden for Nyborg by

De ca. 15 %, som den nye dagligvarehandel i aflastningscentret forventes at ville hente uden for Nyborg by, vil blive fordelt på omsætning, der kommer fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev og Ørbæk, og fra butikker i andre kommuner.

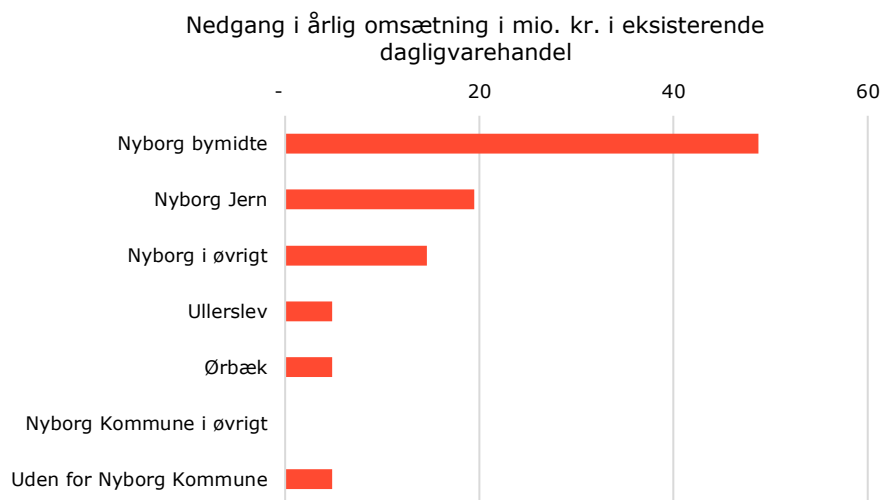
Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev og ca. 5 % hentes fra Ørbæk. Omsætningsnedgangen vil blive begrænset ift. den eksisterende omsætning.

#### Effekter for dagligvarehandlen 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. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel vil blive hentet uden for Nyborg Kommune, herunder fra Odense, Langeskov og Ringe. Omsætningsnedgangen vil blive spredt og af begrænset effekt.

Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Ullerslev og Ørbæk og
- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i et spredt influensområde uden for Nyborg Kommune.



Figur 10-2. Effekter for omsætning i eksisterende dagligvarebutikker.

### Effekter for eksisterende udvalgswarebutikker

De nye udvalgswarebutikker vil hente en stor del af deres omsætning uden for Nyborg Kommune, men selvom bymidten og aflastningsområdet vil adskille sig fra hinanden på butiksstørrelserne, så kan det ikke undgås, at der vil blive overlappende varegrupper. Graden af overlap vil dog blive mindre end uden en minimumsstørrelse pr. butik, og bymidten og aflastningsområdet vil i højere grad supplere hinanden. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik vil f.eks. betyde, at aflastningsområdet ikke kommer til at rumme mindre beklædningsbutikker, som er en kernebranche i bymidten, men samtidig vil der være mulighed for at etablere større udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, som ikke findes i Nyborg i dag.

Resultatet af beregningen er, at 12.400 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker 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. Omsætningsnedgangen i den eksisterende udvalgswarehandel er vist på Figur 10-3. Beregningen er udtryk for en gennemsnitsbetragtning, og de konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

De ca. 50 %, der hentes fra Nyborg by, svarer til ca. 105-112 mio. kr., og vil medføre et fald i udvalgswareomsætningen i de eksisterende butikker under ét på ca. 26-28 %.

Vurderingen af hvorfra omsætningen hentes tager primært udgangspunkt i de forskellige udbudspunkters styrkeforhold, dvs. omfang af butiksudbud og andre kundeorienterede servicefunktioner. Derudover er afstand, synlighed og tilgængelighed samt butikstyper og sammenlignelighed af varesortimenter afgørende faktorer for, hvorfra omsætningen hentes.

### Effekter for udvalgswarehandlen i Nyborg

Det kan ikke undgås, at en nedgang på ca. 26-28 % i udvalgswareomsætningen i de eksisterende butikker i Nyborg vil få konsekvenser, herunder i bymidten. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> vil betyde, at mindre butikker ikke vil flytte til aflastningsområdet eller møde konkurrence fra nye og tilsvarende butikker i aflastningsområdet. Tilbagegangen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger med de samme varettyper som bymidtens butikker. Det er usikkert, hvor store overlap der vil blive. Udviklingen vil betyde, at bymidtens butikker enten omstiller sig til en lavere omsætning eller lukker. Den samlede tilbagegang på ca. 105-112 mio. kr. pr. år vil svare til omsætningen i omkring 25 gennemsnitsbutikker. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at oplyse omsætningsnedgange i % af den eksisterende omsætning for de enkelte centerområder i Nyborg.

Ud af den samlede udvalgswareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte,

- > ca. 18 % eller ca. 37-39 mio. kr. pr. år hentes fra butiksområdet Nyborg Jern og
- > ca. 2-3% eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra det øvrige Nyborg.

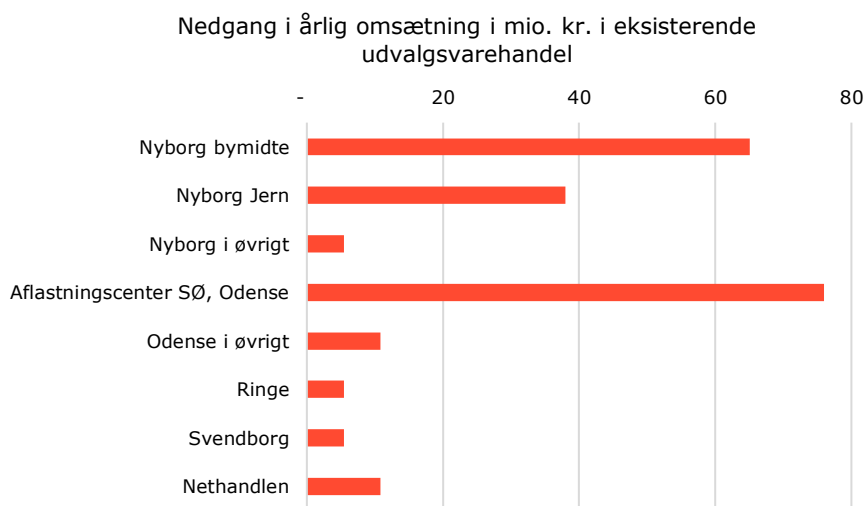
### Effekter for udvalgsvarehandlen uden for Nyborg

De ca. 50 %, der hentes uden for Nyborg by og svarer til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, da der kun er få udvalgsvarebutikker tilbage i Ullerslev og Ørbæk at hente omsætning fra.

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

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 %,
- > ca. 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 %,
- > ca. 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
- > ca. 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.



Figur 10-3. Effekter for omsætning i eksisterende udvalgsvarehandel.



### 10.1.3 Afværgeforanstaltninger

Det er flere muligheder for at afværge effekterne for den eksisterende detailhandel og handelslivet i øvrigt. Eksempler på mulige afværgeforanstaltninger er:

- > Styrket samarbejde mellem Nyborg Kommune, grundejere, butiksdrivende, Nyborg Handel og handelslivets øvrige parter
- > Fysisk forskønnelse i Nyborg bymidte
- > Understøtte omstillingen af Nyborg bymidte til en blandet bymidte med en større andel af kundeorienterede serviceerhverv
- > Kurser og rådgivning i nethandel for butiksdrivende og forretningsdrivende
- > Understøttelse af butiksdrivende ifm. iværksætteri, butiksudvidelser, generationsskifte mv.
- > Tilvejebringe flere mellemstore lejemål i bymidten for derved at skabe bedre mulighed for at tiltrække kædebutikker til bymidten
- > Afholdelse af flere og mere omfattende arrangementer, herunder videreudvikling af arrangementer som Danehof, Nyborg Borglege og julemarkedet for derved at trække flere kunder til byen

Nyborg Kommune har igangsat følgende initiativer:

- > Handleplan for bykernen med investeringer i konkrete projekter til fremme af by- og handelslivet i bykernen, herunder nye byrum, forskønnelse og opgradering af vigtige passager og bedre forhold for gående og cyklister.
- > Samarbejde med handelsstandsforeningen om flere initiativer herunder investeringer i julelys.
- > Initiativer til at tiltrække turister samt klæde de handelsdrivende og restauratørerne på til dette.
- > Investeringer i byudvikling tæt på bykernen for at forøge forbrugsgrundlaget og bylivet tæt på bykernen.
- > Udvikling af nye og videreudvikling af eksisterende events i bykernen.
- > Forbedret parkeringsinfrastruktur.
- > Investering i bedre 'vejfinding' i den centrale by.

### 10.1.4 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

### 10.1.5 Referencer

Redegørelse for et nyt aflastningsområde ved Storebæltvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 1. juli 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

Detailhandelsanalyse af Nyborg Kommune, 2017, COWI.

## 10.2 Konkurrencen mellem detailhandelsbutikkerne

### 10.2.1 Miljøstatus og mål

En gennemgang af de kæder, som typisk har butikker, der er større end 1.000 m<sup>2</sup> viser, at flere allerede har valgt at placere sig i Nyborg. Gennemgangen viser også, at Nyborg mangler en række kædebutikker, som ofte placerer sig i byer på størrelse med Nyborg. Flere af butikskæderne har butikker i nabokommunerne til Nyborg Kommune. Særligt i Odense og Svendborg er der mange store kædebutikker. Flere udvalgswarekæder har udviklet deres koncepter, så de nu også passer til mellemstore byer som Nyborg. Dermed er der et potentiale for at tiltrække flere kædebutikker til Nyborg og derved styrke konkurrencen i detailhandlen i Nyborg og styrke Nyborg handelsby i den regionale konkurrence.

### 10.2.2 Konsekvensvurdering

Begreberne 'konkurrence' og 'lavere priser' er vanskelige at arbejde med i en planlægningsmæssig sammenhæng. Effekterne af konkurrence i detailhandlen består af både øget produktivitet, lavere priser, højere kvalitet af varerne, bedre service i butikkerne, større butiks- og vareudbud, bedre konkurrencekraft mellem byerne og til udlandet, højere beskæftigelse i detailhandlen mv.

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer og 'stor' for udvalgsvarer.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

### 10.2.3 Afværgeforanstaltninger

Der foreslås ikke afværgeforanstaltninger.

### 10.2.4 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

### 10.2.5 Referencer

Redegørelse for et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 1. juli 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

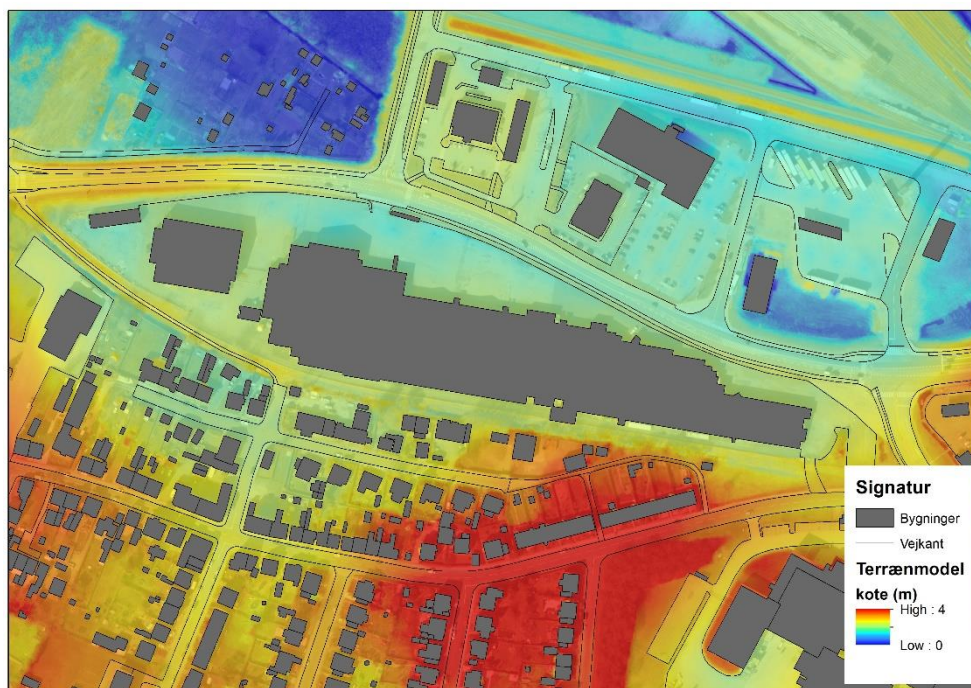
## 10.3 Klimatilpasning

### 10.3.1 Miljøstatus og mål

Projektområdet er lavt beliggende ift. terræn med en gennemsnitlig kote i området omkring de eksisterende bygninger under +2,00 m. Projektområdet, herunder eksisterende bygninger, er gengivet på Figur 10-4, hvor også de nærliggende arealer i byen er vist. Voldgraven ses tydeligt mod vest, og de meget lavt beliggende arealer nordøst for motorvejen ses også tydeligt. Mod kysten syd for projektområdet er terrænet lidt højere.



Figur 10-4. Projektområdet vist ift. terræn (Danmarks Højdemodel).



Figur 10-5. Projektområdet vist ift. terrænmodellen (Danmarks Højdemodel).

### 10.3.2 Konsekvensvurdering

#### Havvandstigning og stormflod

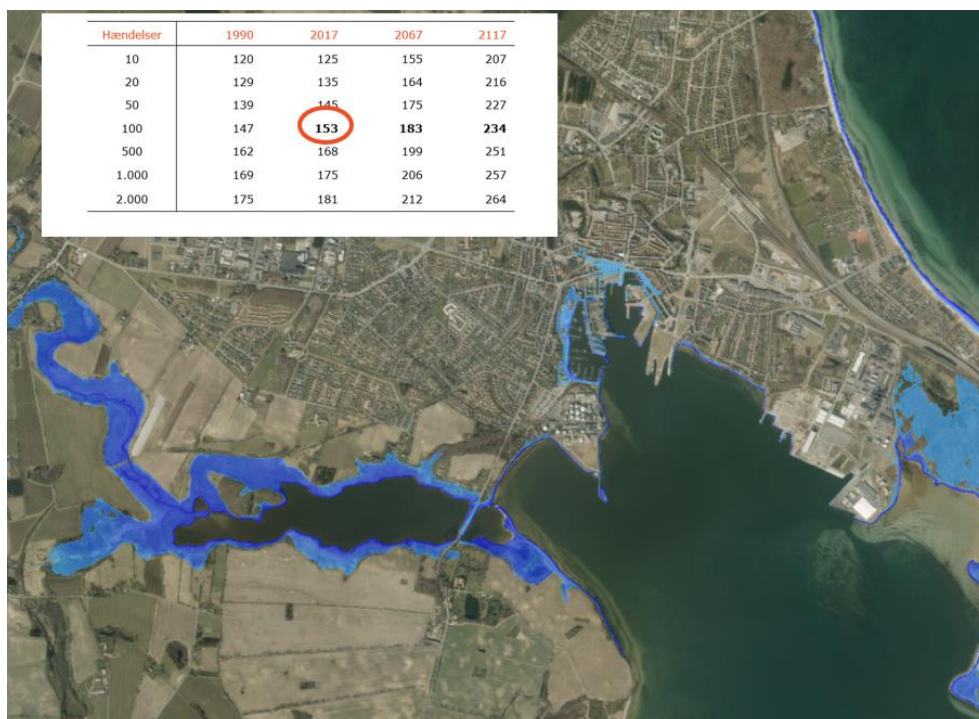
Stormflod i Storebælt optræder som følge af, at storme presser vand ind igennem bæltet. Dette giver anledning til ændret vandstand i Nyborg Fjord, ligesom situationen, når vandet igen skal retur, giver anledning til ændring i vandstanden. Der findes et godt netværk af målestationer rundt omkring i landet, hvor vandstanden hele tiden logges, og data samles. I Nyborg befinder måleren sig ved Slipshavn. Statistik på de indsamlede hændelser muliggør at sortere hændelserne i rangorden ift. hvor hyppigt hændelserne optræder. Klimaforandringerne betyder imidlertid, at de p.t. sjældne hændelser forekommer hyppigere i fremtiden. Dette skyldes ikke, at stormene i sig selv bliver kraftigere, men primært at middelvandsspejlet stiger som følge af de igangværende klimaforandringer. Helt konkret betyder det, at en stormflod, der i dag statistisk set forekommer én gang hvert 100. år, i 2067 vil optræde hvert 10. år. Sammenhængen for Nyborg og fremskrivningen er vist på Figur 10-6.



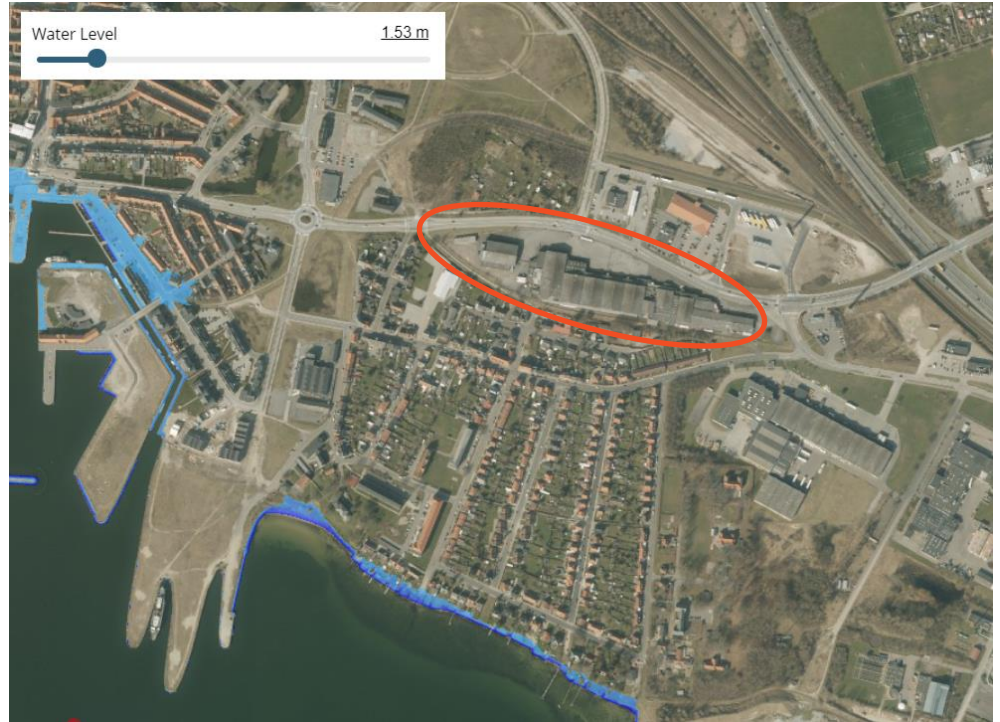
STORFLODSSTATISTIK FOR NYBORG				
Hændelser	1990	2017	2067	2117
10	120	125	155	207
20	129	135	164	216
50	139	145	175	227
100	147	<b>153</b>	<b>183</b>	<b>234</b>
500	162	168	199	251
1.000	169	175	206	257
2.000	175	181	212	264

Figur 10-6. Forventede vandstande for nuværende hændelser samt fremskrevet til 2067 og 2117 som følge af stigning af middelvandspejl i havet foranlediget af klima-forandringerne (Byerne udfordring med havvandstigning og stormflod, COWI og Realdania, 2017).

For at illustrere og synliggøre konsekvensen af stormflodshændelser samt betydningen ift. stigning i middelvandspejl er der udarbejdet kort, der viser den mulige udbredelse af en nuværende 100-årshændelse for Nyborg By samt lokalt omkring planområdet.



Figur 10-7. Oversvømmede arealer i Nyborg som et resultat af en nuværende 100-års-hændelse (vandstand kote +1,53 m).

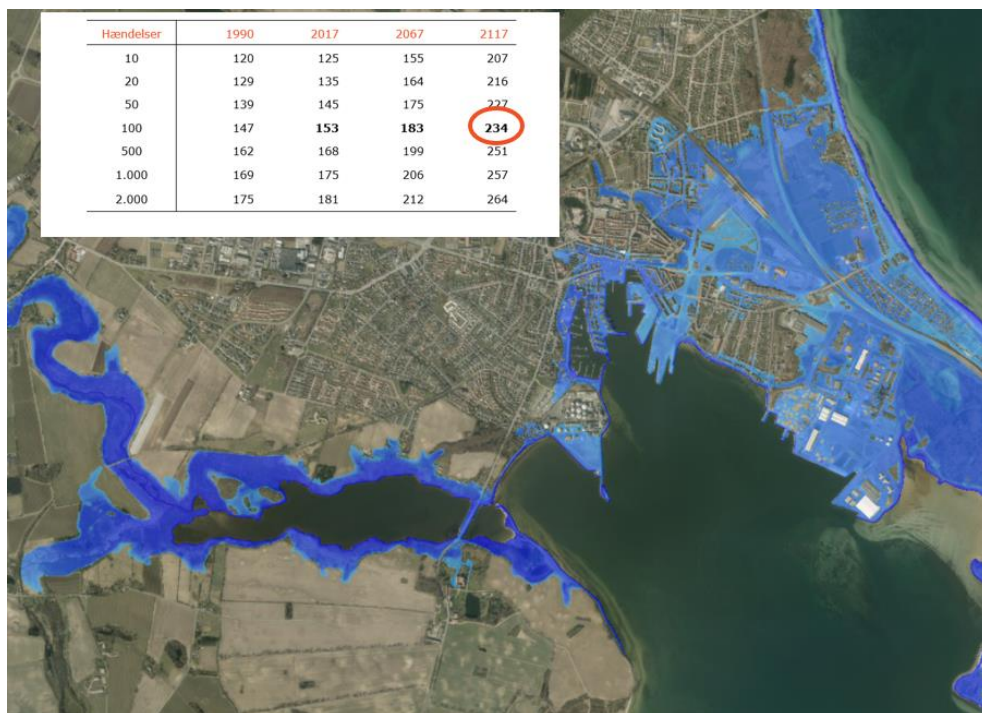


Figur 10-8. Oversvømmede arealer nær Storebæltsvej 10 som et resultat af en nuværende 100-årshændelse (vandstand kote +1,53 m).

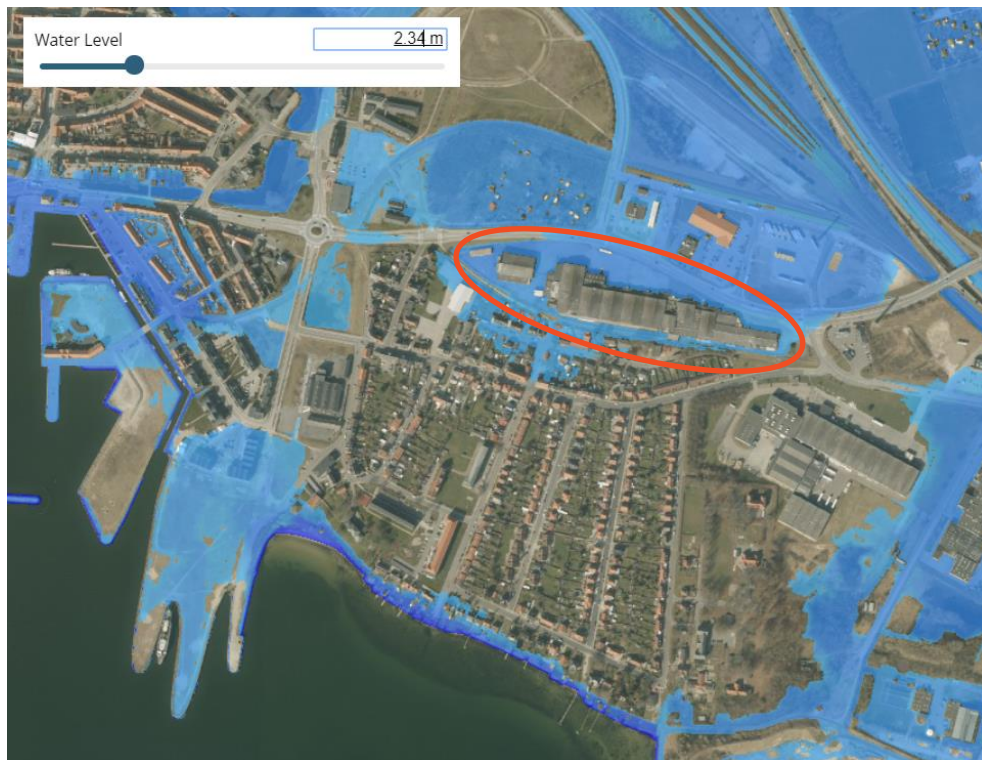
Som det ses af de to foregående figurer, er der ikke tale om en påvirkning ved en nuværende 100-årshændelse.

Dette ændrer sig over tid, som vist på de efterfølgende to figurer, hvor vandstanden er fremskrevet til år 2117.





Figur 10-9. Oversvømmede arealer i Nyborg som et resultat af en 100-årshændelse i 2117 (vandstand kote +2,34 m).



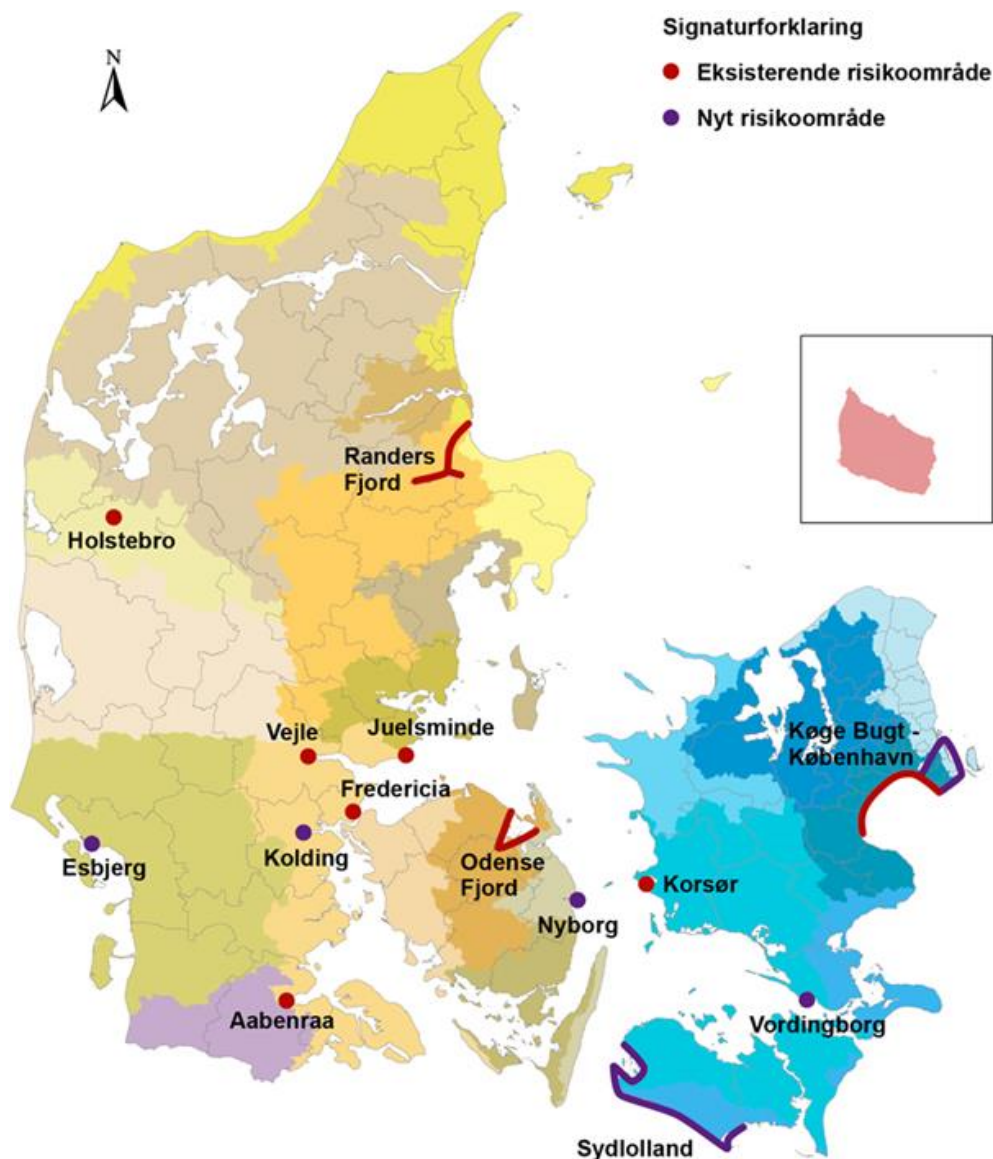
Figur 10-10. Oversvømmede arealer nær projektområdet som et resultat af en 100-årshændelse i 2117 (vandstand kote +2,34 m).

Ved Kote +2,34 m vil vandet kunne løbe til området fra tre sider:

- > Via voldgraven i vest
- > Via industriområdet i sydøst
- > Via mulig hydraulisk forbindelse mellem motorvejen og stranden mod øst.

Om havvandet finder vej til projektområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området.

Nyborg er i januar 2019 blevet udpeget som særligt udsat ifm. stormflodshændelser og er via EU's oversvømmelsesdirektiv forpligtiget til at udarbejde en risikostyringsplan til nedbringelse af risiko for skader ved stormflod.



Figur 10-11. Områder i Danmark omfattet af EU's Oversvømmelsesdirektiv. Senest er bl.a. Nyborg blevet tilføjet listen, hvilket bevirker krav om udarbejdelse af risikostyringsplan.



Der er til udpegningen benyttet en screeningsvandstand på +2,88 m svarende til den højest registrerede vandstand (Stormflod i 1872). Vandstanden er benyttet til at lave samfundsøkonomiske beregninger ift. skadesomkostninger. Med tilførelse af yderligere sikkerhed arbejder kommunen således med et sikringsniveau svarende til kote +3,00 m for ny bebyggelse. Potentielt oversvømmede arealer ved kote +3,00 m er vist på Figur 10-12.



Figur 10-12. Potentielle oversvømmede arealer ved stormflod i kote +3,00 m.

Vandet vil "gå i land" fra stort set alle kyststrækninger i og omkring byen, og det vandgivende tværsnit vil strække sig over de fleste kyststrækninger og dermed effektivt sende vand ind i land. Konkret i projektområdet vil det bevirke vanddybder på op mod 1,4 m.

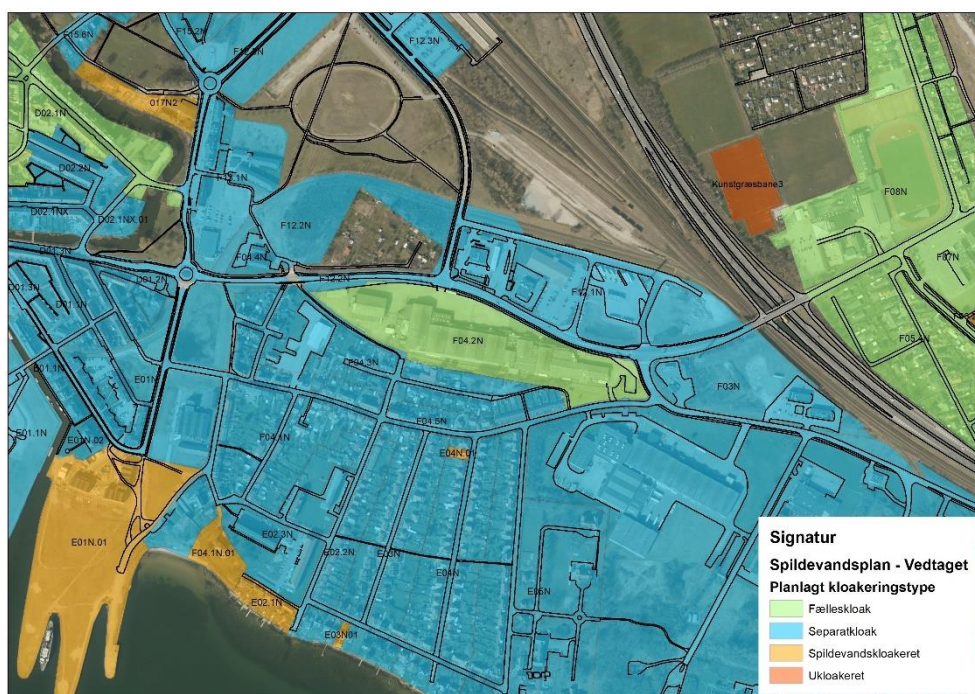
### Stormflodssikring

Sikring mod stormflod kan ske på flere niveauer. Mest effektivt er at hæve hele området. Dette vil dog være et større indgreb i området. Alternativet er at hæve de kommende bygninger. Som udgangspunkt vil et fornuftigt sikringsniveau på nybyggeri være en 100-årshændelse fremskrevet til om 100 år. Det betyder, at en gulvkote i +2,34 m ekskl. usikkerhed vil være tilstrækkeligt, såfremt der ikke ønskes etableret tiltag til sikring væk fra bygningerne. Såfremt det ønskes at bygge med en lavere gulvkote på grunden, vil der skulle etableres højvandsværn bl.a. mod Storebæltsvej til sikring op til kote +2,34 m ekskl. usikkerhed. Denne kan udføres som f.eks. en mur. Der kan ligeledes argumenteres for om gulvkoten kan afsættes i en kote svarende til en 100-årshændelse om 50 år ift. den forventede investeringstid på det nye center. Herved vil man på sigt kunne etablere værn mod oversvømmelser langs storebæltsvej såfremt bygningerne fortsat er i anvendelse.

Der foregår i flere kommuner herunder også Nyborg kommune et arbejde i forhold til at etablere en samlet sikring af midtbyen. Dette indebærer en mulig fast sikring mod stormflod samt en pumpestation på voldgraven, der kan holde vandstanden nede i tilfælde af stormflod. Da banestrækningen før storebæltsforbindelsen også er udsat, arbejdes der her mod en sikring (gerne en ydre sikring) til beskyttelse mod stormfloder. En del af planlægningen går således stille og roligt mod en samlet sikring mod stormflod i Nyborg. En samlet sikring af Nyborg vil også sikre bebyggelsen.

### Regnvandshåndtering i området

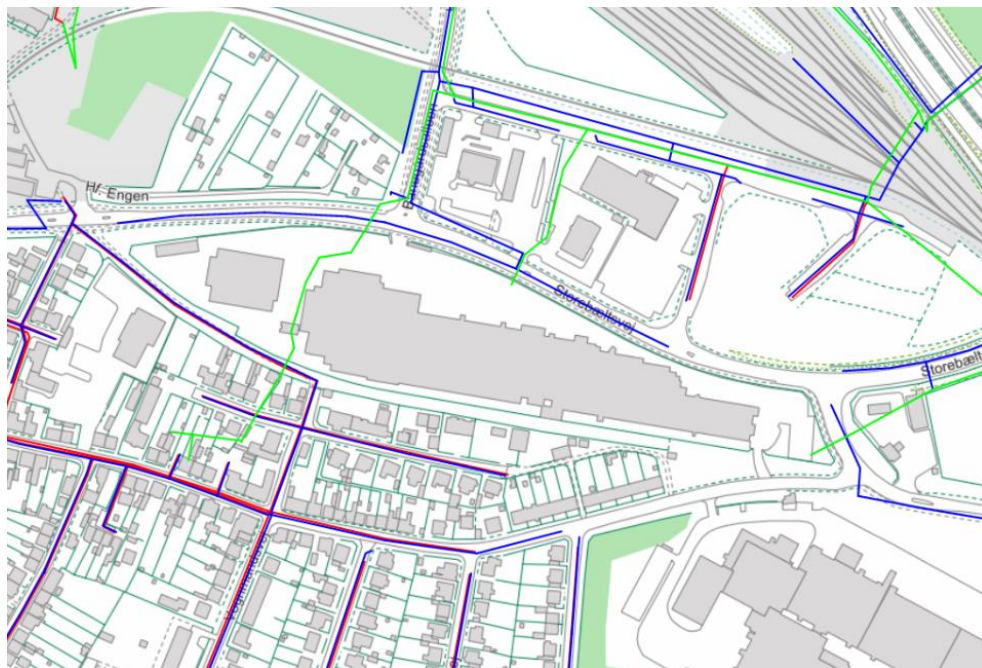
Området er i dag fælleskloakeret, hvor regnvand og spildevand håndteres i den samme ledning. Både i status samt planlagt kloakeringsform i spildevandsplanen fremgår det, at området bibeholdes som fælleskloak:



Figur 10-13. Planlagt kloakeringstype for Storebæltsvej 10. Området er både i status og planlagt scenarie angivet som fælleskloakeret.

Forudsat at området lever op til serviceniveau vil fælleskloakken kunne håndtere regnhændelser op til en 10-årshændelse, dvs. at der er kalkuleret med en statistisk overbelastning af kloakken forekommende én gang hvert 10 år.

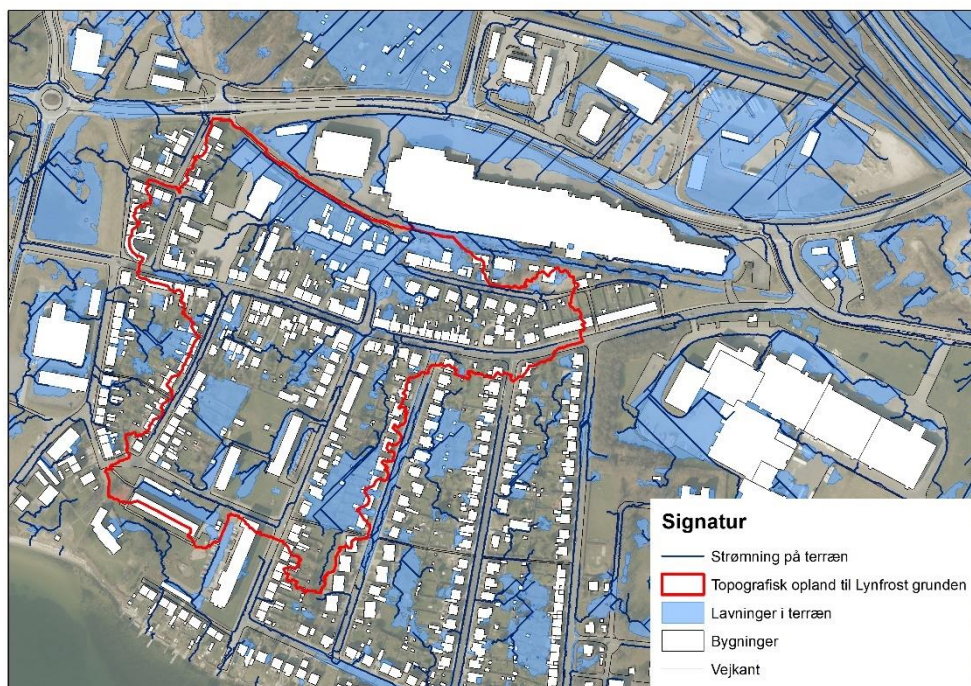




Figur 10-14. Visning af eksisterende afløbsledninger i området. De grønne ledninger på grunden er fællesledninger, som i dag borttransporterer både regn og spildevand.

### Skybrud

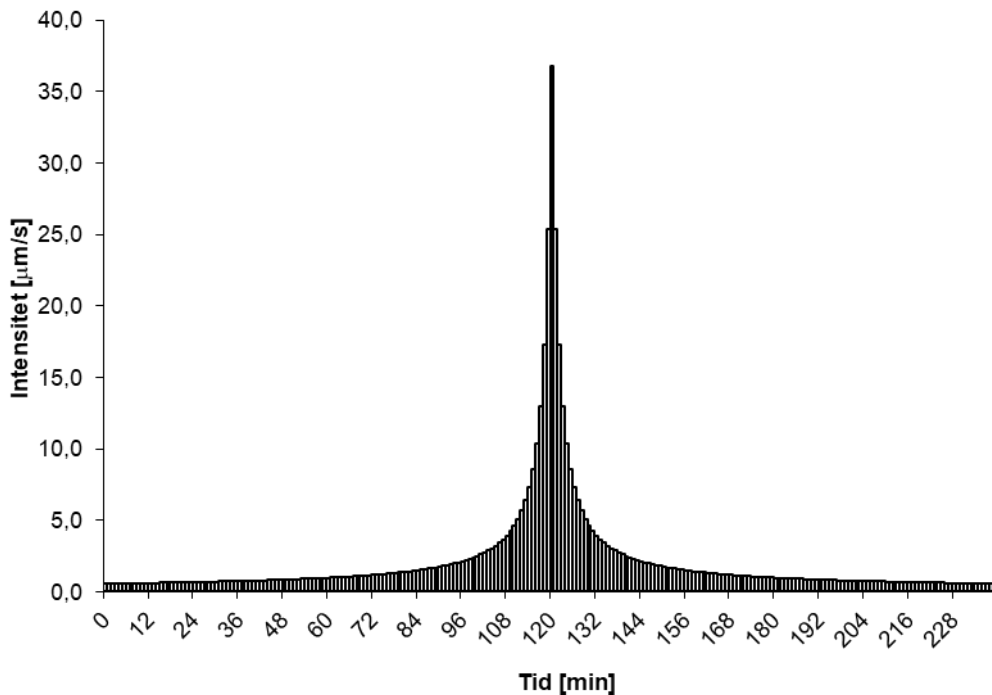
Skybrud defineres her som regnhændelser, der overstiger kloakkens aktuelle kapacitet. Ved brug af Danmarks terrænmodel i værktøjet "SCALGO Live" er der udført en analyse af, hvilke arealer, som vil kunne bidrage med vand fra overfladisk afstrømning på terræn, når kloakkens kapacitet er opbrugt. På nedenstående Figur 10-15 er det vist, hvor vandet vil komme fra i tilfælde af at kloakkens kapacitet overstiges ved kraftige skybrud.



Figur 10-15. Topografisk opland til Storebæltsvej 10.

Ifølge terrænmodellen er der et topografisk oplandsareal (vist med rød streg) på ca. 9,8 ha, som vil kunne bidrage med vand til projektområdet såfremt kloakens kapacitet overstiges. Vandets vej på terræn er vist med blå linjer. Vandet kommer potentielt ind fra den sydlige del af grunden, løber rundt om den eksisterende bygning, krydser Storebæltsvej og løber mod nordøst. Der er inden for oplandet flere lavninger i terrænet, som vil skulle fyldes op, før oplandet vil kunne bidrage med vand til projektområdet. Ud fra SCALGO Live vurderes det, at situationen indtræffer ved en regndybde større end 25 mm (overskydende regndybde efter fratæk af kapacitet af områdets kloak). Området der afvander overfladisk til projektområdet er separatloakeret og dimensioneres oftest efter en dimensionsgivende regn svarende til en 5-års hændelse. En 5-års hændelse i Nyborg (4 timers CDS regn) svarer til en resulterende regndybde på 31 mm.



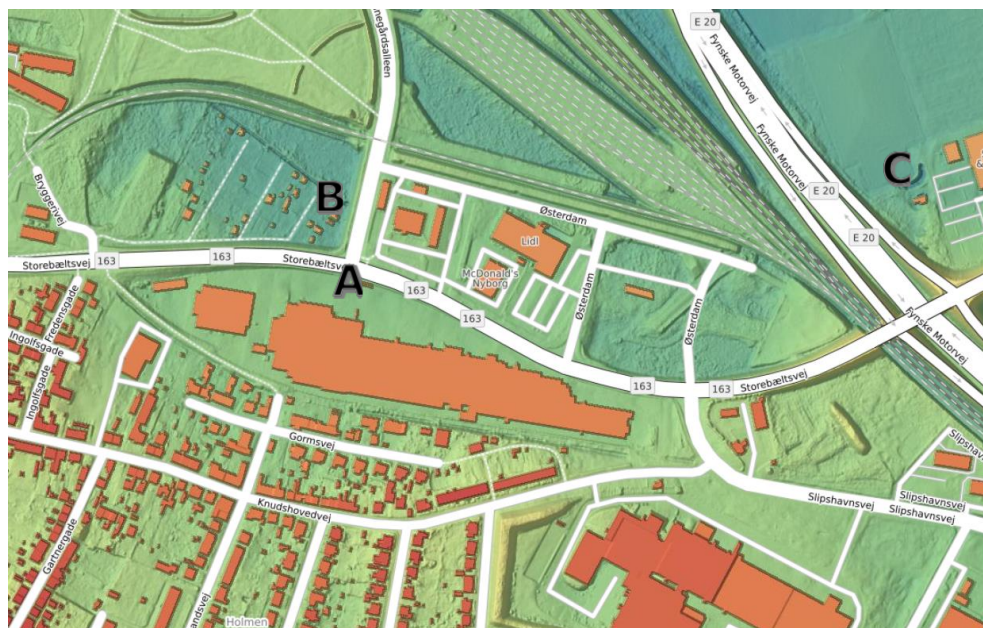


Figur 10-16. Regnhændelse med gentagelsesperiode på 5 år i Nyborg. SVK regneark – årsmiddel nedbør svarende til 675 mm/år. Sum af regndybde over hændelsen (4 timer) er 31 mm.

Som en grov screening og et estimat for hvor ofte man vil opleve, at det topografiske opland vil sende vand ind i området, kan man regne baglæns i SVK regnearket, dvs. summere de 31 mm fra kloakkens kapacitet med den ekstra regndybde, der skal til, for at området bidrager med vand til projektområdet:

$31 \text{ mm} + 25 \text{ mm} = 56 \text{ mm}$  svarende til en returperiode på sjældnere end 50-75 år. Dette betyder, at der ikke forventes at løbe vand til projektområdet ved skybrud hyppigere end hvert 50-75 år.

Regnvandet på projektområdet vil som tidligere beskrevet skulle stuve op, indtil det løber over ved Storebæltsvej i ca. kote +1,45 m.



Figur 10-17. Vandets vej via terræn væk fra projektområdet. Udløb sker i eksisterende kote +1,45 m (A) hvorefter vandet enten vil løbe til nærliggende kolonihave område (B) og videre via rør, der ender foran pumpestationen nær Nyborg svømme/badeland (C) hvorefter det via gravitation ledes ud i Nyborg Fjord. Alternativt vil vandet strømme på terræn direkte mod nordøst og løbe ind i regnvandskloakken her og videre mod pumpestationen.

### Skybrudssikring

I forhold til at håndtere skybrud er det flere ting som kan bringes i spil. Dels handler det om at minimere oversvømmelser og skader på egne bygninger samt så vidt muligt at undgå at påføre gener hos naboer.

Sikring af egne bygninger bør ske ved at bygninger er hævet tilpas over terræn, og at det eksisterende terræn ikke har fald mod bygningerne.

Det overvejes p.t. at afsætte fremtidigt gulv på de kommende bygninger i kote +3,16 m, men den endelige gulvkote kendes p.t. ikke. Regnvandet i projektområdet vil ved opstuvning løbe fra projektområdet og over Storebæltsvej i kote ca. 1,45 m. Det er ikke skybrudskoten, men stormflodskoten, der vil være dimensionsgivende for afværgeforanstaltninger.

### Stormflodssikring

Sikring mod stormflod kan ske på flere niveauer. Mest effektivt er det at hæve hele området. Dette vil dog være et større indgreb i området. Alternativet er at hæve de kommende bygninger. Det overvejes p.t. at afsætte fremtidigt gulv på de kommende bygninger i kote +3,16 m, men den endelige gulvkote kendes p.t. ikke, da det nye byggeri ikke er projekteret. Såfremt det fremtidige gulv afsættes i kote +3,16 m vil bygningerne være godt sikret mod stormflod de næste 100 år. Det vurderes, at en 100-årshændelse for stormflod om 100 år svarer til kote +2,34 m ekskl. usikkerhed. Det fremgår af Kommuneplan 2017's retningslinjer for klimatilpasning, at Nyborg Kommunes vedtagne klimascenarie

fastlægger en 100-årshændelse for stormflod om 100 år til kote +2,99 m inkl. usikkerhed.

Som udgangspunkt vil et fornuftigt sikringsniveau på nybyggeri være en 100-årshændelse fremskrevet til om 100 år. Med udgangspunkt i forventningerne til rammebetingelserne for detailhandlen, herunder især den stigende nethandel og nye teknologier inden for fragt og levering, så vurderes det dog usandsynligt, at bygningerne vil være relevante til detailhandelsformål om 100 år. Det vurderes, at det er muligt, at bygningerne om 50 år vil være utidssvarende. Da den nye bebyggelse er målrettet specifikt til detailhandelsformål, er det ikke givet, at bygningerne kan anvendes til andet end detailhandel eller nært beslægtede erhverv. Et aktuelt eksempel på den begrænsede anvendelighed over tid er netop, at den eksisterende bebyggelse i planområdet påtænkes nedrevet. De utidssvarende etablerede administrations-, produktions- og lagerbygninger i planområdet, der er opført for ca. 50 år siden, nedrives således for at muliggøre etableringen af ny bebyggelse til detailhandelsformål.

Da bebyggelsens investeringstid er ca. 50 år, vurderes en sikring for en 100-årshændelse om 50 år derfor tilstrækkelig. Det betyder, at en gulvkote i +2,41 m inkl. usikkerhed vil være tilstrækkelig både ift. skybrud og stormflodshændelser, såfremt der ikke ønskes etableret tiltag til sikring væk fra bygningerne. Efter 40-50 år skal det vurderes, om der skal etableres værn mod oversvømmelse langs Storebæltsvej såfremt bygningerne fortsat er i anvendelse.

Gentagelsesperiode for stormfloder År	Vandstand år 2012 Meter	Vandstand år 2050 Meter	Vandstand år 2100 Meter
Normalvandstand	0	0,3 (0,1-0,5)	0,8 (0,2-1,4)
1	0,91	1,26 (1,01-1,51)	1,86 (1,11-2,41)
20	1,29 (1,25-1,33)	1,64 (1,39-1,89)	2,24 (1,49-2,79)
50	1,40 (1,33-1,47)	1,75 (1,5-2)	2,35 (1,6-2,9)
100	1,49 (1,4-1,58)	1,84 (1,59-2,09)	2,44 (1,69-2,99)

Tabel 3-1 Nuværende og fremtidige havvandsstande ved normale forhold og ved forskellige stormflodshændelser for klimascenarie A1B. Usikkerhed er angivet ved intervallet vist i parentes (Kilde: Kystdirektoratets højvandsstatistikker 2012).

Figur 10-18. Det er politisk besluttet, at der i Nyborg Kommune tages udgangspunkt i scenarie A1B, der er opstillet i Klimatilpasningsplan 2015 og senere indarbejdet i kommuneplanen.

### Konklusion

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 vil medføre opstuvning i ca. +1,45 m, dvs. en mindre oversvømmelse end en 100-årshændelse for stormflod fremskrevet til om hhv. 50 år og 100 år.

Lokalplanforslaget fastsætter, at bebyggelse ikke må etableres med en gulvkote på under +2,41 m over DVR90. En gulvkote på min. +2,41 m over DVR90 vurderes at ville sikre ny bebyggelse i området mod en 100-årshændelse om 50 år for stormflod såvel som skybrud. Dermed stiller lokalplanforslaget krav om etablering af et tilstrækkeligt sikringsniveau, hvorfor der ikke er behov for afværgeforanstaltninger.

### 10.3.3 Afværgeforanstaltninger

Der foreslås ikke afværgeforanstaltninger.

### 10.3.4 Overvågning

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

### 10.3.5 Referencer

Klimatilpasning – Storebæltsvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 09. juli 2019 med tilhørende referencer. Notatet vedlægges som bilag.

## Bilagsoversigt – Miljøvurdering af Lokalplan nr. 302 og Kommuneplantillæg nr. 10 for aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, Nyborg

1. Storebæltsvej 10, Nyborg – Undersøgelse af Bilag IV-arter, COWI, dateret 10. maj 2019
2. Storebæltsvej 10, Nyborg - Jordforurening og lovkrav
3. Storebæltsvej 10 i Nyborg, parkering og turproduktion, COWI, dateret 9. juli 2019
4. Redegørelse for trafik- og erhvervsstøj ved aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, COWI dateret 26. juni 2019
5. Storebæltsvej 10, risikobidrag fra Fortum Waste Solution og vurdering af produktionserhverv, COWI dateret 3. juli 2019
6. Redegørelse for et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 1. juli 2019
7. Klimatilpasning – Storebæltsvej 10 i Nyborg, COWI, dateret 09. juli 2019

## INDHOLD

1	Indledning	1
1.1	Metode	1
2	Eksisterende forhold	2
3	Nedrivning af eksisterende bebyggelse	5
4	Referencer	6

### 1 Indledning

Den eksisterende bebyggelse på Storebæltsvej 10 i Nyborg skal nedrives, og området skal byudvikles. Projektområdet omfatter matr.nr. 7ø, 1qy og 927q. Forud for nedrivningen har Nyborg Kommune bedt om en vurdering af, om den eksisterende bebyggelse i projektområdet kan være levested for flagermus. Alle arter af flagermus er listet på habitatdirektivets bilag IV og er derfor strengt beskyttede.

#### 1.1 Metode

Området er besøgt d. 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.

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-008-001

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

10. maj 2019

BESKRIVELSE

Notat om bilag IV-arter

UDARBEJDET

ASTH

KONTROLLERET

AATL

GODKENDT

ASTH



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

## 2 Eksisterende forhold

Ejendommen ligger i det østlige Nyborg ved Storebæltsvej 10 tæt på frakørsel 45 til Nyborg. Ejendommen, som skal nedrives, består af industribygninger og asfalterede arealer. Eksempel på bygningerne fremgår af Figur 2-1.



Figur 2-1 Industribygninger ved Lynfrost, Nyborg

Driftsbestyreren fortalte, at han aldrig har set flagermus i området. Heller ikke spor fra dem i form af ekskrementer, nedfaldne flagermusunger eller flagermus på udendørsarealer eller loftsrum.

Bygningerne består hovedsageligt af frostrum og enkelte bygninger til administration. Frostrømmene er ikke besigtiget da disse ikke er egnede som levested og desuden er forseglede. Loftrum over frostrømmene har udluftningskanaler, åbne låger og andre mulige indgange for flagermus. Se eksempler på dette på Figur 2-2. Disse er derfor besigtiget.



Figur 2-2 Eksempler på mulige indgange til loftrumene over frostrummene.

Der blev undersøgt syv loftrum. De undersøgte loftrum fremgår af Figur 2-3.



Figur 2-3 Bygninger som blev undersøgt for flagermus

Alle loftrum havde indgange, som kunne anvendes af flagermus. Ingen af indgangene havde spor efter flagermus i form af ekskrementer. Loftrumene synes umiddelbart at have fysiske forhold, som vil kunne rumme flagermus. Hvorvidt loftrumene er egnede som overvintringssted er tvivlsomt, da rummene ikke er isolerede. Der findes dog hulrum i vægge og områder med løs isolering, som potentielt kunne fungere som overvintringssted.

Rummene kan potentielt fungere som raste og yngleområde. På Figur 2-4 ses et loftrum. Loftrumene var alle ens.



Figur 2-4 Eksempel på loftrum

Dog var gulvbelægningen ikke alle steder som på billedet. Flere af loftrumene havde kun en gangbro i midten af rummet. Det vanskeliggjorde undersøgelse i yderområderne af rummene. I loftrummet over administrationsbygningen var der muret en væg op der umuliggjorde undersøgelse af det bagerste rum. Denne fremgår af Figur 2-3, Figur 2-4 og Figur 2-5.



Figur 2-5 Muret væg ind mod loftet til driftsbygningen

Rummet over administrationsbygningen blev undersøgt med stavlygte gennem sprækker, men undersøgelsen er ikke fuldkommen. Der var ikke adgang til rummet andre steder fra.

I den vestlige bygning var der ligeledes ikke adgang til loftrummet. Dette loft-rum havde dog ingen synlige indflyvningsmuligheder for flagermus.



I den østlige ende fandtes et redskabsrum, som ikke kunne besigtiges da rummet var låst. Rummet blev undersøgt gennem vinduet. Der blev ikke fundet spor efter flagermus.

Der blev ingen steder fundet spor efter flagermus, hverken i form af ekskrementer, døde individer/unger eller hængende/rastende flagermus. Undersøgelsen blev foretaget i maj, hvorfor alle arter burde være aktive og ikke længere i dvale. Der blev ikke registreret kald med flagermusdetektoren.

#### Øvrigt data

De arter, som potentielt optræder i området og deres levesteder/kvarter, er ifølge Naturstyrelsen (2013) listet på Tabel 2-1.

Tabel 2-1 Arter som potentielt optræder i området og deres levesteder/kvarter

Art	Levested/kvarter
<b>Vandflagermus</b>	Hule træer, kældre, kalkgruber og bygninger
<b>Frynseflagermus</b>	Hule træer, bygninger, kældre og kalkgruber
<b>Dværgflagermus</b>	Hule træer og bygninger
<b>Sydflagermus</b>	Bygninger
<b>Langøret flagermus</b>	Hule træer og bygninger

Området er undersøgt for eksisterende registreringer på Naturdata, dofbasen og fugleognatur. Der er i 2018 registreret sydflagermus ved Svanedam (arealet nordøst for motorvejen ved Vagtstien) på fugleognatur. Der findes ikke andre registreringer af flagermus i umiddelbar nærhed af projektområdet.

### 3 Nedrivning af eksisterende bebyggelse

Det vurderes, at det kun er loftrumene, som potentielt kan rumme flagermus. De øvrige bygninger består af frostrum og forseglede bygninger. De loftrum, som ikke kunne besigtiges, kan potentielt indeholde flagermus. Det vurderes dog mindre sandsynligt da det vestlige ikke har synlige indgange. Det loftrum som var muret, blev besigtiget gennem sprækkerne i murvæket.

Det skønnes ikke nødvendigt at foretage yderligere lytninger i området med henblik på at kortlægge eventuelle forekomster af flagermus. Dette skyldes, at der ikke blev fundet nogen tegn på flagermus, og at der i forvejen ikke findes registreringer af flagermus i umiddelbar nærhed af området. Selvom alle de arter, som potentielt kan optræde i området, anvender bygninger som levested,

vurderes sandsynligheden for at finde dem at være lille da der ikke er spor efter flagermus nogen steder på ejendommen.

Da der endnu findes arealer, som ikke er besigtiget, og da det ikke kan udelukkes, at bygningerne kan anvendes som levested. Sandsynligheden vurderes dog at være lille, da der ikke er fundet spor, og da der ikke ellers er kendskab til flagermus i området. Ligeledes findes der ingen egnede fødesøgningsmuligheder i umiddelbar nærhed af ejendommen.

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.

## 4 Referencer

DOFbasen (2019): <https://dofbasen.dk/search/index.php>

Fugleognatur (2019): Danmarks fugle og natur. Thomas Holm.

Naturdata (2019): Danmarks Naturdata. Danmarks Miljøportal

Naturstyrelsen 2013: *Forvaltningsplan for flagermus*. Beskyttelse og forvaltning af de 17 danske flagermus-arter og deres levesteder.

## MEMO

## TITEL

Storebæltsvej 10, Nyborg  
- Jordforurening og lovkrav

## DATO

17. december 2019

## TIL

Martin Richner, COWI

## KOPI

## FRA

## PROJEKTNR

Anders Pørksen, COWI  
A125329-003-001

## ADRESSE COWI A/S

Havneparken 1  
7100 Vejle

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

SIDE 1/2

## 1 Baggrund

På ejendommen har der tidligere været tjærefabrik (1919-1969) med produktion af pesticider samt frysehus (1961-2008). Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

I forbindelse med et udviklingsprojekt på Storebæltsvej 10, Nyborg, skal der foretages en række bygge- og anlægsarbejder på grunden – herunder skal eksisterende bygninger, belægninger mm. fjernes.

Udviklingsprojektet omfatter etablering af nye bygninger til centerformål. Arealanvendelsen ændres derved ikke til mere følsomme formål – f.eks. til boliger.

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

## 2 Gennemførte undersøgelser

Bygherren har valgt at gennemføre en række miljøtekniske undersøgelser i samarbejde med Region Syddanmark. Dansk Miljørådgivning A/S har udført disse undersøgelser.

Undersøgelserne er baseret på en detaljeret miljøhistorisk redegørelse med udpegning af potentielle forureningskilder på grunden. Undersøgelserne er omfattende, og omfanget er gengivet herunder:

- > Der er i alt udført 61 boringer – heraf 45 til udtagning af grundvandsprøver.
- > Der er udtaget 15 poreluftprøver.
- > Der er i alt analyseret hhv. 99 jord- og ca. 50 grundvandsprøver samt 15 poreluftprøver.



- > Der er påvist jordforureninger med især olieprodukter, tjærestoffer og lidt tungmetaller. Jordforureningerne er primært påvist og afgrænset til matr.nr. 7ø - ved den tidligere tjærefabrik.
- > Der er påvist grundvandsforurening med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, phenolforbindelser og pesticider i det øverste terrænnære grundvandsmagasin. Forureningerne er primært påvist på matr.nr. 7ø ved den tidligere tjærefabrik.
- > I det primære grundvandsmagasin er der påvist phenolforbindelser. Lokalt er dog ikke beliggende inden for OSD-område, eller i et område med almene drikkevandsindvindinger.
- > I poreluften er der påvist indhold med flygtige oliestoffer og chlorerede opløsningsmidler primært ved bygningerne ved tidligere tjærefabrik.
- > Der er generelt ikke påvist væsentlig forurening på den østlige del af grunden fra de tidligere virksomhedsaktiviteter – matr.nr. 1qy. Der er dog konstateret en lokal forurening af jord og grundvand med benzinstoffer ved en sløftet nedgravet benzintank beliggende østligt på matriklen.

### 3 Lovmæssige konsekvenser

Med hensyn til fastlæggelse af vidensniveauet forud for lokalplanlægning vurderes forureningssituationen at være klarlagt og belyst på et veldokumenteret grundlag.

Med seneste supplerende miljøtekniske undersøgelse i 2019 er der udført 7 boringer placeret i et transekt (linjeføring af boringer i retning mod Storebælt) nedstrøms de påviste grundvandsforureninger på grunden. Boringerne er filter-satte i hhv. det terrænnære/sekundære grundvandsmagasin og i det primære magasin.

Efter fornyet udtagning og analyser af grundvandsprøver fra transektet er der foretaget detaljerede beregninger af stoffluxen ud mod recipienten. Beregningerne viser, at der ikke er en risiko for Storebælt. Risikovurderingen er godkendt af Region Syddanmark.

Med baggrund i de gennemførte undersøgelser har Region Syddanmark den 10. december 2019 overfor grundejer varslet, at det kortlagte areal ikke længere er omfattet af offentlig indsats.

Medmindre grundejer har indvendinger imod den varslede afgørelse, skal der således herefter ikke indhentes en forudgående tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 stk. 2 til bygge- og anlægsarbejderne.

PHILIPSEN GRUPPEN

## STOREBÆLTSVEJ 10 I NYBORG

PARKERING OG TURPRODUKTION

ADRESSE COWI A/S

Parallevej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Indledning	2
2	Forudsætninger	2
3	Parkeringsbehov	2
3.1	Bilparkering	2
3.2	Cykelparkering	4
4	Turproduktion	4
5	Vurdering af antal personer	6
6	Adgangsforhold	6
6.1	Bilister	6
6.2	Øvrige trafikanter	8

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-005-001

VERSION

7.0

UDGIVELSESDATO

09. juli 2019

BESKRIVELSE

Parkering og turproduktion

UDARBEJDET

HEK

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

MRRR

## 1 Indledning

Philipsen Gruppen ønsker at udbygge et område på Storebæltsvej 10 i Nyborg med detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv, hvilket forudsætter en ny lokalplan for området. Lokalplanen vil derudover muliggøre andre anvendelser som f.eks. kontor, kulturelle formål og offentlige formål.

COWI assisterer Philipsen Gruppen med at etablere grundlaget for en ny lokalplan, og i den forbindelse har COWI foretaget en indledende vurdering af parkeringsbehov og nygenereret trafik, hvilket er afrapporteret i dette notat.

## 2 Forudsætninger

Philipsen Gruppen planlægger følgende funktioner i området:

- > Dagligvarebutik: 2.600 m<sup>2</sup>
- > Udvalgsvarebutikker: 12.400 m<sup>2</sup>
- > Øvrig café/restaurant: 3.700 m<sup>2</sup>
  
- > **I alt** **18.700 m<sup>2</sup>**

Den p.t. påtænkte bebyggelse fremgår af bebyggelsesplanen sidst i dette notat. Lokalplanen vil give mulighed en mere intensiv udnyttelse af lokalplanområdet, dvs. en udbygning, hvor der bygges højere og med yderligere anvendelser. Lokalplanen vil udover detailhandel give mulighed for serviceerhverv, kontor og liberale erhverv samt kulturelle og offentlige formål. I nærværende notat er der taget udgangspunkt i et scenarie, hvor der ud over de 18.700 m<sup>2</sup> som angivet ovenfor yderligere etableres **1.970 m<sup>2</sup>** til liberalt erhverv (kontorer) og evt. fitness.

## 3 Parkeringsbehov

### 3.1 Bilparkering

Nyborg Kommune opererer med følgende parkeringsnormer<sup>1</sup>:

- > Dagligvarer: 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal
- > Udvalgsvarebutikker < 750 m<sup>2</sup>: 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal
- > Udvalgsvarebutikker > 750 m<sup>2</sup>: 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal
- > Restaurant og cafe: 1 plads pr. 5 siddepladser
- > Kontor og administrative erhv.: 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal

Kommuneplanen angiver ikke nogen begrundelse for at skelne mellem udvalgsvarebutikker over og under 750 m<sup>2</sup>, og det forekommer ikke korrekt at de største butikker har det største p-behov pr. areal. Flere andre sammenlignelige kommuner (bl.a. fynske kommuner som Svendborg, Faaborg-Midtfyn og Middelfart, men også f.eks. Horsens og Roskilde) har normer på 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> for

---

<sup>1</sup> [http://www.kommuneplan2017.nyborg.dk/dk/rammer/generelle\\_rammebestemmelser/parkering/](http://www.kommuneplan2017.nyborg.dk/dk/rammer/generelle_rammebestemmelser/parkering/)

udvalgswarebutikker. Denne norm er også anvendt i beregningerne nedenfor. Det bemærkes i øvrigt, at større udvalgswarebutikker gennemsnitligt er mere arealekstensive end mindre udvalgswarebutikker. Den lavere omsætning pr. m<sup>2</sup> kommer til udtryk ved en mindre kundestrøm og dermed også et mindre parkeringsbehov.

Normen for restaurant og café er angivet ift. antal siddepladser, og ikke ift. arealet. I det foreliggende tilfælde er der givet et areal, men ikke et antal siddepladser, som afhænger af den konkrete indretning.

I det følgende er anvendt en norm for cafe/restaurant på 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup>, svarende til at der er 10 m<sup>2</sup> pr. siddeplads.

I parkeringsbehovet skal muligheden for dobbeltudnyttelse indregnes. Det betyder, at bilister ved centre med flere butikker kan handle i flere butikker ifm. én parkering. Det samlede parkeringsbehov er derfor mindre end det ville være, hvis butikkerne lå hver for sig. Effekten forstærkes af, at der på den modsatte side af Storebæltsvej ligger funktioner med p-pladser (McDonald's mv.).

Erfaringsmæssigt kan parkeringsbehovet reduceres med op til 25 % pga. dobbeltudnyttelse. For arealet til liberalt erhverv er der dog kun regnet med en reduktion på 10 % for dobbeltudnyttelse, da en væsentlig del af parkeringerne er ansatte, som holder på pladsen hele dagen. Samtidig er der dog en vis andel kunde- og gæsteparkering (bl.a. til fitness), som giver en udskiftning på p-pladsen.

På baggrund af ovenstående antagelser fås følgende parkeringsbehov:

*Tabel 1: Beregning af bilparkeringsbehov ud fra p-normer*

Funktion	Areal	P-norm	Antal pladser
Dagligvarer	2.600 m <sup>2</sup>	1 pr. 25 m <sup>2</sup>	104
Udvalgsvarer	12.400 m <sup>2</sup>	1 pr. 50 m <sup>2</sup>	248
Cafe/restaurant	3.700 m <sup>2</sup>	1 pr. 50 m <sup>2</sup>	74
<b>Brutto-behov, grundplan</b>			<b>426</b>
Red. for dobbeltudnyttelse			- 107
<b>P-behov, grundplan</b>			<b>319</b>
Liberalt erhverv	1.970	1 pr. 50 m <sup>2</sup>	39
Red. for dobbeltudnyttelse			- 4
<b>P-behov i alt</b>			<b>354</b>

Af tabellen ses, at der til butikkerne i grundplanen er behov for **319 p-pladser**.

Hvis der etableres kontorbyggeri, er der behov for yderligere **35 pladser**.

Ifølge Nyborg Kommunes bestemmelser skal der ved p-anlæg med 201-500 pladser udlægges 8 handicappladser ud af det samlede antal pladser. Handicappladserne skal fordeles med:

- > 4 handicappladser til almindelige biler (bås: 3,5 x 5,0 meter)
- > 4 handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 meter)

## 3.2 Cykelparkering

Nyborg Kommune har følgende normer for cykelparkering:

- > Dagligvarer: 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Udvalgsvarerbutikker: 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Kontorer: 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Restaurant og cafe: 1 plads pr. 5 siddepladser

Det bemærkes, at normerne er udtrykt pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, men at de i øvrigt er identiske med normerne for bilparkering. Nyborg Kommune har krav om, at cykelparkering skal etableres i stativer.

Normerne forekommer at være meget høje, hvis man sammenligner med de vejledende normer for cykelparkering i de danske vejregler, hæfte 9, figur 5.6, der angiver nedenstående for lokaliteter uden for København. Normerne stammer oprindeligt fra Dansk Cyklistforbunds Cykelparkeringshåndbog (2006):

- > Dagligvarer: 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Udvalgsvarerbutikker: 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Kontorer: 1,6 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- > Restaurant og cafe: 1 plads pr. 15 siddepladser

Nyborg Kommune anfører dog også i lokalplanudkastet, at der kan regnes med 1 cykelparkering pr. 5 bilparkeringer.

Som nævnt ovenfor er der behov for 354 p-pladser til biler, og med forudsætningen om 1 cykelplads pr. 5 bilpladser skal der være 71 cykelparkeringspladser.

Cykelparkeringen bør etableres tæt ved butiksindgangene, og de skal placeres således, at en cyklist kommer til cykelparkeringen, *inden* cyklisten kommer til butikkens indgang. Hvis en cyklist skal passere butiksdøren for at komme hen til stativet, er der risiko for at cyklisten blot stiller cyklen ved døren uden for stativ.

## 4 Turproduktion

Antallet af genererede ture kan vurderes ud fra Miljøstyrelsen turrater, som for de aktuelle funktioner er følgende - alle tal er bilture pr. døgn i begge retninger (ind og ud af området) tilsammen:

- > Dagligvarer: 66 ture pr. døgn pr. 100 m<sup>2</sup>
- > Udvalgsvarer: 28 ture pr. døgn pr. 100 m<sup>2</sup>
- > Cafe/restaurant: 50 ture pr. døgn pr. 100 m<sup>2</sup>
- > Kontor 4,6 ture pr. døgn pr. 100 m<sup>2</sup>

Miljøstyrelsens oversigt indeholder ikke et tal for cafe/restaurant, og der må også antages at være meget store variationer, afhængigt af typen af restaurant. En screening af øvrige byudviklingsprojekter viser, at der i flere tilfælde er anvendt en rate på 50 ture pr. døgn for café/restaurant, bl.a. i Aarhus Kommune.

Der er derfor anvendt en tilsvarende rate i denne sammenhæng.

Også ved turproduktion kan der være tale om en form for dobbeltudnyttelse, bl.a. fordi nogle af butikskunderne er kontoransatte, som køber ind ifm. kørsel til og fra arbejdet, eller fordi butikskunder besøger flere butikker på samme tur. Det totale antal ture kan derfor reduceres med ca. 20 %.

Med disse forudsætninger fås følgende turproduktion:

Tabel 2: *Beregning af antal bilture pr. døgn (begge retninger tilsammen)*

Funktion	Areal	Turrate	Antal ture/døgn
Dagligvarer	2.600 m <sup>2</sup>	66 pr. 100 m <sup>2</sup>	1.716
Udvalgsvarer	12.400 m <sup>2</sup>	28 pr. 100 m <sup>2</sup>	3.472
Cafe/restaurant	3.700 m <sup>2</sup>	50 pr. 100 m <sup>2</sup>	1.850
<b>Antal ture, brutto</b>			<b>7.038</b>
Red. for dobbeltudnyttelse			- 1.408
<b>Ture/døgn, grundplan</b>			<b>5.630</b>
Kontorlokaler	1.970	4,6 pr. 100 m <sup>2</sup>	91
Red. for dobbeltudnyttelse			- 19
Antal ture, kontorlokaler			72
<b>Ture pr. døgn i alt</b>			<b>5.702</b>

Af tabellen ses, at butikkerne i grundplanen genererer 5.630 ture pr. døgn, hvilket vil sige, at der hver dag er ca. 2.815 biler, der kører ind i området og 2.815 biler, der kører ud.

Spidstimetrafikken om eftermiddagen udgør erfaringsmæssigt omkring 13-15 % af døgntrafikken, hvilket vil sige, at der i den travleste time er ca. 400 indkørende og 400 udkørende.

Hvis der også etableres kontorlokaler, øges trafikken med 72 bilture pr. døgn, det vil sige 36 indkørende og 36 udkørende.

Også her antages spidstimetrafikken at udgøre 15 % (svarende til 11 biler), men den er ujævnt fordelt, da der om morgenen er mest trafik ind i området og om eftermiddagen trafik ud af området. Fordelingen kan antages at være 85/15 %, hvilket vil sige, at der om eftermiddagen er 9 udkørende fra kontorfunktionerne og 2 indkørende.

Den samlede spidstimetrafik om eftermiddagen er dermed 409 udkørende og 402 indkørende.



Langt den meste trafik er personbiler, men den tunge trafik med vareleverancer, affald mv. kan skønnes at udgøre 1-2 % af den nygenererede trafik, svarende til 50-100 lastbilture pr. døgn. I disponeringen af området er der planlagt vendepladser for lastbiler i både den vestlige og den østlige ende af området, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt.

## 5 Vurdering af antal personer

Det samlede antal personer pr. dag er vanskeligt at vurdere, men der kan estimeres et antal ud fra turproduktionen.

Som ovenfor nævnt er der dagligt 2.830 biler til butikkerne og 36 biler til kontorerne.

Det antages, at der til butikkerne i gennemsnit er 1,4 personer pr. bil, da navnlig cafeer og i nogen grad udvalgsvarer kan være funktioner, hvor man er flere sammen.

På kontorer er der derimod færre personer pr. bil, så der sættes tallet til 1,1 person pr. bil.

Det samlede antal besøgende pr. bil kan dermed anslås til:

>	Butikker:	2.830 biler med 1,4 personer i hver:	3.960 personer
>	Kontorer:	36 biler med 1,1 personer i hver:	40 personer
>	<b>Personer i bil i alt pr. døgn</b>		<b>4.000 pers.</b>

Hertil kommer et antal besøgende med andre transportmidler (gang, cykel, kollektiv). Da centeret i udpræget grad er rettet mod bilister, antages det at 25 % af samtlige besøgende benytter andre transportmidler. Antallet af øvrige besøgende kan dermed skønnes til 1.330 personer, og det totale antal besøgende pr. dag er dermed ca. **5.330 personer**.

I den travleste periode antages 15 % af dagens besøgende at være tilstede samtidig. Det maksimale antal samtidige personer kan dermed skønnes til 15 % af 5.330 personer, dvs. ca. **800 personer**.

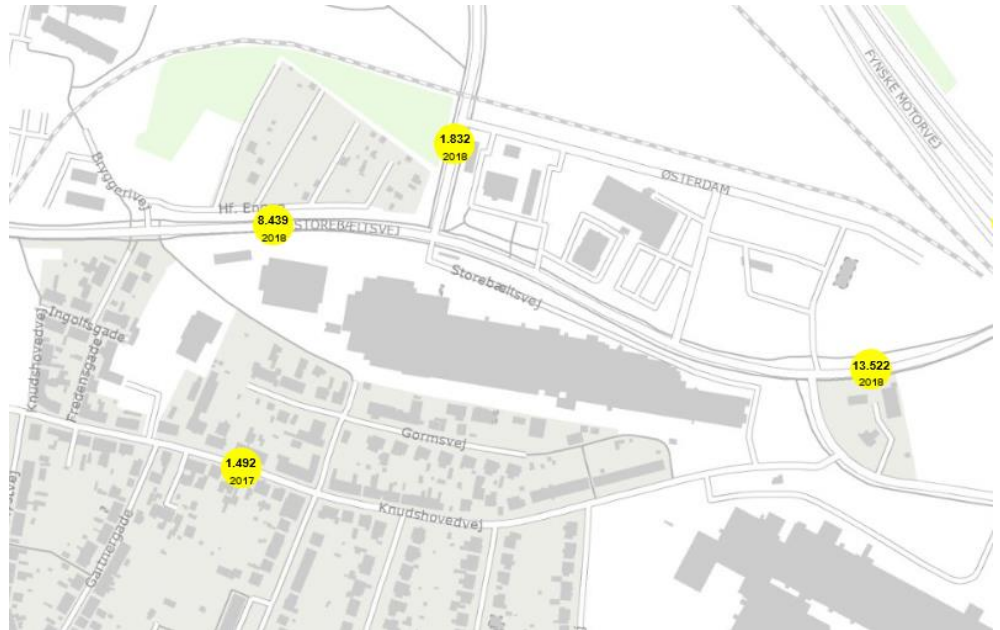
## 6 Adgangsforhold

Adgangen til området for bilister sker via krydset Storebæltsvej / Banegårdssalleen, som allerede i dag er signalreguleret. Varelevering til områdets butikker sker via Sliphavnsvej og Knudshovedvej.

### 6.1 Bilister

Fra Storebæltsvej er der for trafik fra øst en venstresvingsbane ind mod området. For trafik fra vest er der kombineret ligeud- og højresvingsbane og altså ikke en separat højresvingsbane.

Der foreligger så vidt vides ikke en krydstælling for krydset, men for de tilstødende veje er der fundet nedenstående trafiktal på Nyborg Kommunes hjemmeside:



Figur 1: Trafiktal fra Nyborg Kommunes hjemmeside

Som nævnt kan der forventes et antal ture på 5.700 ture pr. døgn til og fra det nye byggeri. Det er imidlertid ikke alle ture, der er nygenererede, idet en del af turene vil være biler, der allerede i dag kører på Storebæltsvej, og som vil benytte de nye muligheder for indkøb.

Navnlig trafikken til café/restaurant og til dagligvarebutikker forventes at være en omlægning af eksisterende trafik, snarere end en nygenereret trafik. Der ligger i dag en McDonald's nord for området, og lidt øst for området (på Slipshavnsvej) ligger en Sunset og en Burger King. En betydelig del af kunderne til de nye restauranter antages at være kunder, som i dag benytter de nævnte restauranter. På tilsvarende vis antages dagligvarebutikkerne at overtage kunder fra de eksisterende supermarkeder, nemlig Lidl nord for området og Rema ca. 400 meter vest for området. Til udvalgsvarerbutikkerne forventes kunderne derimod at komme fra Nyborg og eventuelt fra nabobyerne. Det er kunder, som i dag benytter butikker andre steder i Nyborg eller evt. i Odense, og der er dermed tale om egentlig nygenereret lokaltrafik.

Erfaringer fra tidligere projekter indikerer, at op imod halvdelen af trafikken til nye dagligvarebutikker og restauranter kan være trafik, der i forvejen fandtes i området. I den aktuelle sammenhæng står dagligvarer og restaurant for ca. 2.900 ture pr. døgn (efter fradrag for dobbeltudnyttelse), og hvis det antages, at halvdelen af dem er eksisterende trafik, kan antallet af nye ture reduceres med 1.450 ture. I så fald bliver antallet af nye ture ca. 4.250 ture/døgn.

Hertil skal lægges den generelle vækst i trafikken, som ifølge fremskrivninger med Landstrafikmodellen i gennemsnit vil være ca. 0,9 % årligt. Der er store variationer for forskellige typer af veje, men i denne sammenhæng antages

væksten at være 0,9 % årligt, hvilket vil sige, at trafikken i 2024 er ca. 5,5 % højere end i dag.

Med disse antagelser – og med en antagelse om at den nygenererede trafik fordeles sig på vejene ligesom den nuværende – kan der beregnes følgende fremtidige trafiktal på de nævnte veje:

Tabel 3: Nuværende og fremtidig trafik på de lokale veje (Biler/døgn)

	Talt trafik i 2018	Skønnet trafik i 2024 uden udbygning	Skønnet trafik i 2024 med udbygning
Storebæltsvej V	8.439	8.900	10.500
Storebæltsvej Ø	13.522	14.300	16.800
Banegårdsalleen	1.832	1.900	2.200

Der er ikke foretaget egentlige kapacitetsvurderinger af krydset, da det vil kræve mere detaljeret viden om de nuværende svingbevægelser i krydset. Det vurderes dog ud fra døgntrafiktallene, at krydset med den nuværende geometri godt kan afvikle den nye trafik uden kapacitetsproblemer.

Dog bemærkes det, at venstresvingbanen fra Storebæltsvej ind til området er kort. På luftfoto er den opmålt til ca. 24 m, svarende til en kølængde på 4-5 biler. Efter udbygningen må det forventes, at der i myldretiderne af og til kan opstå længere kølængder for venstresvingende. Der er begrænset mulighed for at forlænge venstresvingbanen mod øst, fordi den støder op til svingbanen for venstresvingende mod tankstationen og McDonald's nord for Storebæltsvej. Denne svingbane har også plads til 4-5 biler, men den kan muligvis gøres kortere, da der er flere andre adgangsveje til dette område. En nærmere vurdering af dette vil kræve en tælling af den nuværende trafik.

Mod vest er der mulighed for at forlænge svingbanen, fordi den i dag har tilbagetrukket stopstreg, og fordi der er et fodgængerfelt på tværs af Storebæltsvej. Hvis fodgængerfeltet flyttes til det vestlige ben i krydset, og hvis der ikke er tilbagetrukket stopstreg, kan venstresvingbanen forlænges med ca. 8 meter. Med disse ændringer kan der være 6-7 venstresvingende, hvilket vurderes tilstrækkeligt.

Det bemærkes, at vareleveringen til og fra områdets butikker sker via en servicevej, der er forbundet til Storebæltsvej via Sliphavnsvej og Knudshovedvej. Dermed undgås, at sættevogne på vej ind og ud af området passerer gennem krydset ved Banegårdsalleen. Dermed optager sættevogne og varebiler ingen plads i venstresvingbanen.

## 6.2 Øvrige trafikanter

Som nævnt ovenfor kan der forventes 1.330 personer pr. dag, som kommer med andre transportmidler.

Antallet af fodgængere antages at være relativt lavt på grund af afstandene til hhv. Nyborg Centrum og Nyborg Øst, der begge ligger næsten 1 km fra området.

Kollektivt rejssende kan komme med bus til stoppestedet på Banegårdsalleen umiddelbart over for indkørslen til centeret. Personer til og fra busstoppestedet skal krydse Storebæltsvej i det signalregulerede kryds, hvor der i dag er fodgængerfelt på det østlige ben af Storebæltsvej. Som nævnt ovenfor foreslås det at flytte fodgængerfeltet til det vestlige ben af Storebæltsvej for at skabe plads til en længere venstresvingsbane.

Cyklister antages primært at komme ad Storebæltsvej fra både øst og vest, hvor der er cykelsti på begge sider af Storebæltsvej.

Nyborg Kommune oplyser, at der allerede i dag er en betydelig cykeltrafik på strækningen, bl.a. til idrætsanlæggene og de rekreative områder øst for motorvejen, og strækningen er også skolevej.

Bløde trafikanter vil få god adgang til området både fra vest og øst med adgang fra fortovet fra Storebæltsvej. Derved undgår en del af de bløde trafikanter at passere gennem det signalregulerede kryds. Fra den vestlige og østlige adgang leder gangforbindelsen til udstillingsarealet foran på påtænkte butikker.

Derudover vil bløde trafikanter få direkte adgang via fortov fra krydset Banegårdsalleen-Storebæltsvej. Endeligt etableres adgang via sti fra Knudshovedkvarteret via Gormsvej, hvor der etableres et sikkert krydsningsareal.





STOREBÆLTSVEJ 10, NYBORG APS

## REDEGØRELSE FOR TRAFIK- OG ERHVERVSTØJ VED AFLASTNINGSOMRÅDE VED STOREBÆLTSVEJ 10

TEKNISK NOTAT

ADRESSE COWI A/S  
Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-006-001

VERSION

3.0

UDGIVELSES DATO

05.07.2019

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

TMLE

KONTROLLERET

LFL/MRRR

GODKENDT

TMLE



## INDHOLD

1	Indledning	3
2	Beliggenhed og planforhold	3
3	Virksomhedsstøj	4
3.1	Grænseværdier	4
3.2	Beregningsmetode	5
3.3	Forudsætninger	5
3.4	Resultater	6
3.5	Konklusion for virksomhedsstøj	9
4	Støj fra vejtrafik	9
4.1	Grænseværdier	10
4.2	Beregningsmetode	10
4.3	Forudsætninger	11
4.4	Resultater	11
4.5	Konklusion støj fra vejtrafik	11

## BILAG

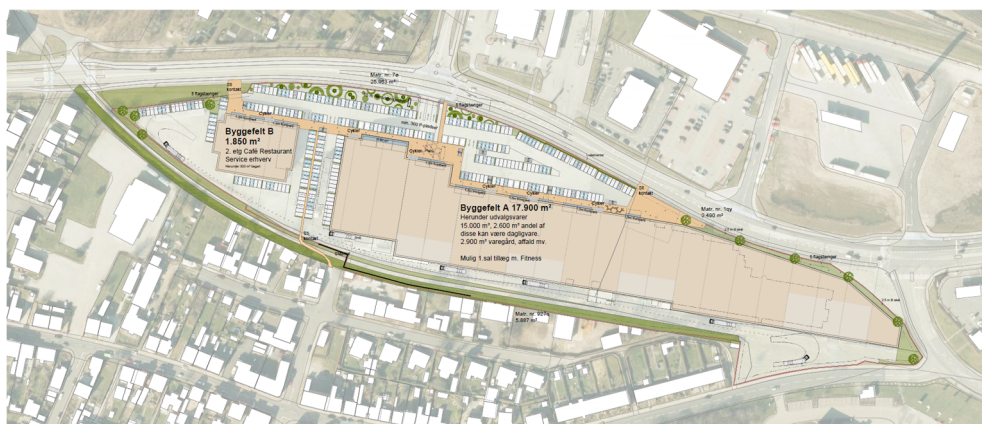
Bilag A	Støjudbredelseskort Gormsvej 19
Bilag B	Støjudbredelseskort Gormsvej 13
Bilag C	Støjudbredelseskort Hf. Engen 15
Bilag D	Beregningspunkter støj fra vejtrafik

## 1 Indledning

COWI er af Philipsen Gruppen blevet anmodet om at redegøre for støjen fra ny butiksbebyggelse ved Storebæltsvej 10 i Nyborg. Redegørelsen dækker støj fra vejtrafik og virksomhedsstøj. 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. Støj fra virksomheder omfatter støjen fra de vareleveringer, som vil foregå ved butiksområdet.

## 2 Beliggenhed og planforhold

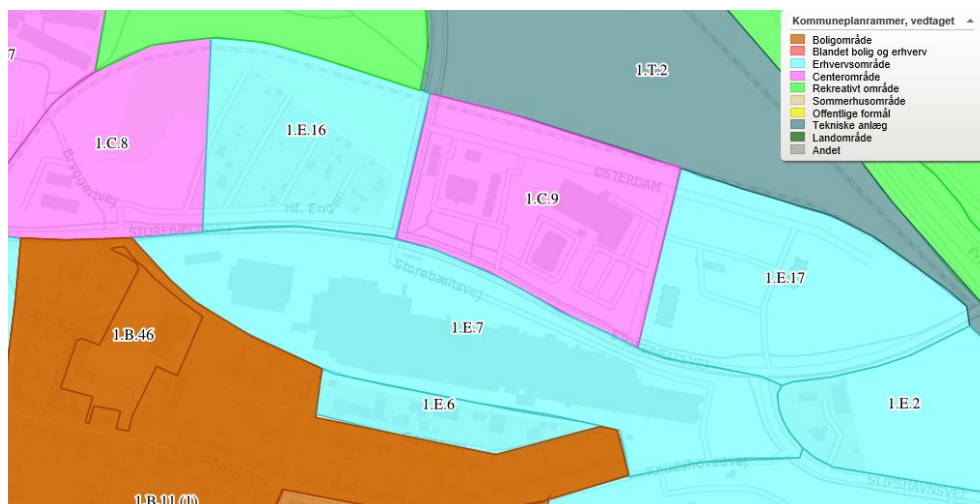
Den planlagte bebyggelse ved Storebæltsvej 10 i Nyborg fremgår af Figur 1.



Figur 1 Illustrationsplan for den planlagte bebyggelse.

Bebyggelsen består af en række forskellige erhverv med udsalgsvareer, dagligvarer, cafe, restaurant m.m. Syd for bebyggelsen er der fælles indkørsel for varelevering til de forskellige butikker.

De gældende kommuneplanrammer for området fremgår af Figur 2. Det planlagte centerområde ligger i nuværende rammeområde 1.E.7. De nærmeste boliger ligger syd for i rammeområde 1.B.11, 1.B.46 og i erhvervsområdet 1.E.6 er der også enkelte boliger. Nord for området i udlagt erhvervsområde 1.E.16 er der kolonihaver.



Figur 2 Kommuneplanrammer for området.

### 3 Virksomhedsstøj

Virksomhedsstøj omfatter beregning af støj fra aktiviteter ifm. drift af butikkerne. Formålet er at dokumentere de forventede fremtidige støjforhold ved de nærmeste naboer. Idet det endnu er uvist, hvilke butikker som bliver opført, er støjberegningen udført med worst-case forudsætninger, hvor vareleveringer vil foregå ved de nærmeste naboer og i natperioden.

#### 3.1 Grænseværdier

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau må ikke overstige grænseværdierne vist i Tabel 1.

Områdetype	Mandag – fredag kl. 07-18  Lørdag kl. 07-14	Mandag – fredag kl. 18-22  Lørdag kl. 14-22  Søndag og hellig- dage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Blandet bolig- og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Tabel 1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ift. til områderne.

Ovenstående støjgrænseværdier skal som udgangspunkt overholdes i et hvert punkt i det pågældende område 1,5 m over terræn. Støjgrænseværdierne er

gældende for såkaldt "frit felt", dvs. friholdt for lydrefleksion fra egen facade, og skal som hovedregel også overholdes i skel ved naboer i boligområder.

I denne støjregulering tages der udgangspunkt i grænseværdier for område for åben og lav boligbebyggelse for boligerne i kommuneplanramme 1.B.11 og kolonihaverne i område 1.E.16. I kommuneplanramme 1.E.6 tages der udgangspunkt i grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområde for boligerne. Dette er i overensstemmelse med Nyborg kommunes betragtning af områderne. Der regnes ikke på boligområde 1.B.46, da boligerne vil have tilsvarende afstand til vareleveringerne som boligerne i 1.B.11.

### 3.2 Beregningsmetode

Beregning af støj fra virksomhederne er gennemført med den fælles nordiske beregningsmetode beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

Støjudbredelsen er beregnet i et net af punkter (grid) med indbyrdes afstande på 5 m. Mellem punkterne interpoleres resultaterne for fastlæggelse af støjudbredelseskonturerne. Beregningshøjden er sat til 1,5 m. o.t., svarende til den højde, hvor de vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer er gældende. De viste støjniveauer på et støjzonekort er ikke fritfeltsværdier, dvs. støjniveauerne tæt ved bygningerne er lidt for høje, da de indeholder refleksionsbidrag fra bygningerne. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er angivet som fritfeltsværdier, og kan derfor ikke direkte sammenlignes med de beregnede støjniveauer tæt ved bygninger.

Der er desuden foretaget beregning af støjniveauet i udvalgte punkter placeret ved de nærmeste naboer. Placering af beregningspunkter fremgår af Bilag A. Der er regnet på nærmeste bolig i erhvervsområdet, Gormsvej 19 (BP01), nærmeste bolig i boligområdet Gormsvej 13 (BP02) og nærmeste kolonihave Hf. Engen 15 (BP03). For hver af beregningspunkterne vil det være vareleveringer til forskellige butikker, som vil være de mest støjende, da vareleveringerne til de enkelte butikker foregår på forskellige steder i området.

Beregningerne er foretaget ved hjælp af softwareprogrammet SoundPLAN ver. 7.4 update 24-01-2018.

### 3.3 Forudsætninger

Der er etableret en 3D-model omfattende terræn, bygninger og støjklender. Modellen er udarbejdet på baggrund af en situationsplan for området samt Geodatastyrelsens Kort10.

Det er vurderet, at støjende aktiviteter ved butikkerne kun vil omfatte vareleveringer.

Støj fra kunders parkering på parkeringspladsen samt kørslen med lastvogn til og fra vareleveringer er ikke medtaget i støjreguleringen, da parkeringspladsen og tilkørslen til varegårde antages at være et offentligt tilgængeligt areal. Når et område er offentligt tilgængeligt, vil den enkelte virksomhed ikke kunne

regulere mængden af aktiviteter på området, hvorfor støjen ikke skal medregnes. Der regnes med støj fra vareleveringerne ved varegården. Støj fra faste installationer i form af tagmonterede ventilationsanlæg eller køleranlæg forventes ikke at støre ift. varelevering og medregnes derfor ikke.

Der er anvendt kildestyrker, som de fremgår af rapporten "Støjsvag varelevering til butikker" Miljøprojekt 1596/2014, der henviser til data for traditionel varelevering i "Støj fra vareindlevering til butikker" Miljøprojekt 596/2001 fra Miljøstyrelsen, 2001. Kildestyrkerne anvendt i nærværende rapport er de samme som anvendes ved varelevering til dagligvarebutikker, idét det antages at være de samme aktiviteter, der forekommer ved den faktiske varelevering.

### Vareleveringer

Varelevering foregår ved, at lastbilen kører hen til varegården tilknyttet den enkelte butik. Da kørsel foregår på offentligt område omfatter vareleveringen følgende støjende aktiviteter:

- 1 Klargøring, sammenpakning og hævning af læsserampe
- 2 Håndtering af paller og trædbure i lastvogn
- 3 Håndtering af paller og trædbure på terræn og i varegård

Vareaflysning foregår med slukket motor ved varegården. Samlet varighed af en varelevering er sat til 60 min.

Idet det er usikkert, hvad omfanget af vareleveringer vil være, regnes der på et tænkt scenarie baseret fra lignende støjdegørelser, hvor der for hverdage er medregnet tre vareleveringer i dagperioden, samt en varelevering i aften- og en i natperioden. Dette svarer til at der for én varelevering vil være aktivitet i hele midlingsperioden for aften- (1 time) og natperioden (½ time). For weekenden regnes der på én varelevering i dagperioden.

## 3.4 Resultater

Resultaterne for hverdage, lørdag og søndag fremgår af nedenstående tabeller. Grænseværdier er angivet i parentes, og er markeret med fed skrift ved overskridelse.

Støjudbredelseskort for højde 1,5 m over terræn for boligen Gormsvej 19 fremgår af Bilag A, for boligen Gormsvej 13 af Bilag B og for kolonihaven Hf Engen 15 af Bilag C.

### Gormsvej 19

Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP01	Ophold	54,4 (55)	<b>58,7 (45/40)</b>	50,2 (55)	<b>49,6 (45)</b>

Tabel 2 Beregnet støjniveau fra varelevering ved bolig beliggende i erhvervsområdet.

### Gormsvej 13

Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP02	Ophold	<b>52,1 (45)</b>	<b>56,4 (40/35)</b>	<b>47,9 (45)</b>	<b>47,4 (45)</b>

Tabel 3 Beregnet støjniveau fra varelevering ved bolig beliggende i boligområdet.

### Hf. Engen 15

Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP03	Stuen	44,5 (45)	<b>48,8 (40/35)</b>	40,4 (45)	39,8 (45)

Tabel 4 Beregnet støjniveau fra varelevering ved kolonihave beliggende i erhvervsområdet.

Ovenstående resultater indeholder ikke tillæg for støjens indhold af tydeligt hørbar impuls, idet dette ikke kan afgøres ud fra støjberegningerne. For at vurdere om der er tydeligt hørbar impuls, er det nødvendigt at foretage en subjektiv vurdering (lytte) i hvert enkelt referencepunkt ved normal drift af virksomheden. Da der ikke regnes med tillæg for toner eller impulser, er støjbelastningen lig med det beregnede støjniveau og kan sammenholdes direkte med grænseværdierne.

Resultaterne er højere i aften- og natperioden, da en varelevering varer hele midlingsperioden for aften- og natperiode. For dagperioden er der kun aktivitet i 3 timer ud af 8 timers midlingsperiode, og dermed et lavere niveau end i aften- og natperioden. Lørdag er midlingsperioden 7 timer og søndag 8 timer i dagperioden, hvorfor den ene varelevering vil give et højere støjbidrag om lørdagen.



### Støjdæmpende foranstaltninger

Idet støjgrænseværdien er overskredet for vareleveringerne, er der regnet på afskærmning mellem varelevering og boligerne. For at nedbringe støjniveauet fra vareleveringerne i BP01 og BP02 er der regnet på en afskærmning, som fremgår af Figur 3.



Figur 3 Placering af støjskærm.

Med den 2,5 m høje afskærmning, bliver støjniveauet som angivet i Tabel 5 og Tabel 6.

### Gormsvej 19

Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP01	Ophold	45,1 (55)	<b>49,4 (45/40)</b>	41,0 (55)	40,4 (45)

Tabel 5 Beregnet støjniveau fra butik ved bolig i erhvervsområde med 2,5 m skærm.

### Gormsvej 13

Beregningspunkt	Etage	Hverdag LAeq, 07-18 [dB(A)]	Hverdag LAeq, 18-22/22-07 [dB(A)]	Lørdag LAeq, 07-14 [dB(A)]	Søndag LAeq, 07-18 [dB(A)]
BP02	Ophold	42,9 (45)	<b>47,2 (40/35)</b>	38,8 (45)	38,2 (45)

Tabel 6 Beregnet støjniveau fra butik ved bolig i boligområdet med 2,5 m skærm.

Der er desuden regnet på en 5 m høj skærm, med samme placering som angivet på Figur 3, hvor der stadig vil være overskridelser af grænseværdien i aften og natperioden i BP01 og BP02.

Lokale skærme ved lastbilen giver ca. samme resultat, og der vil også være overskridelser med disse i en højde op til 5 m. Der er ikke regnet på skærme højere end 5 m, da dette vil være urealistisk med så høje skærme.

For at det skal være muligt at foretage vareleveringer i aften- eller natperioden, skal de nødvendige foranstaltninger foretages, således at grænseværdien kan overholdes. En overdækket eller evt. lukket varegård er eksempler på mulige foranstaltninger.

Varelevering til serviceøen vil nødvendigvis ikke være i samme omfang som til de andre butikker, så det er muligt forudsætningerne vil være anderledes, afhængig af endelig placering af butikker, restauranter osv. For både vareleveringer til serviceøen og de resterende butikker gælder, at en halvering af antallet af vareleveringer vil give et 3 dB lavere niveau, ligesom en halvering af varigheden pr. varelevering også vil give et 3 dB lavere niveau (dette gælder dog kun dagperioden og delvis aftenperioden). Såfremt varelevering ved serviceøen kommer til at foregå syd for bygningen, vil der fremkomme tilsvarende støjbillede som ved beregningspunkt BP02, og det vil derfor sandsynligvis være nødvendigt at forlænge afskærmningen på Figur 3 mod vest.

### 3.5 Konklusion for virksomhedsstøj

Såfremt der ikke opstilles afskærmning mellem vareleveringer og boliger, vil der være 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, som vist på Figur 3, vil der kun være overskridelser i aften- og natperioden for Gormsvej 19 (BP01) og Gormsvej 13 (BP02). 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.

## 4 Støj fra vejtrafik

Ved opførslen af byggeriet med de forskellige anvendelser, vil der komme en vækst i trafikken omkring området. Formålet med at regne på støj fra vejtrafikken i hhv. et 0-scenarie og et projektscenarie er at undersøge, hvor meget støjen vil stige ved de nærmeste beboere efter opførsel af byggeriet.

## 4.1 Grænseværdier

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" (Miljøstyrelsen 2007). Af Tabel 7 fremgår de vejledende grænseværdier, der benyttes afhængig af områdetype og anvendelse.

Områdetype	Vejledende grænseværdier
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udenørs opholdsarealer og parker.	$L_{den}$ 58 dB
Hoteller, kontorer m.v.	$L_{den}$ 63 dB

Tabel 7 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje.

De vejledende grænseværdier gælder for planlægning af nye boliger, men ikke eksisterende boliger langs eksisterende veje. De vejledende grænseværdier er kun vist som reference.

## 4.2 Beregningsmetode

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 ved beregning af støjudbredelseskonturerne anvendt 4 meteorologiske klasser, jf. Orientering fra Miljøstyrelsen nr. 39 "Praktisk anvendelse af Nord2000 til støjberegninger" (Miljøstyrelsen 2008).

Støjniveauet udtrykkes med støjindikatoren  $L_{den}$ , som er årsmiddelværdien for en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat, idet der bruges et genetillæg på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB til støjen i natperioden.

Der er foretaget støjberegninger i udvalgte beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs veje med forøget trafik som følge af den nye bebyggelse. Beregningspunkternes placering fremgår af Bilag D. BP03 ligger i et kolonihaveområde, og BP04/BP05 er ved eksisterende boliger.

Der er desuden foretaget en overslagsberegning af trafikstøj fra servicevejen på bebyggelsens bagside, dvs. på bebyggelsens sydside. Servicevejen vil være offentligt tilgængelig, men overkørslen hertil vil være placeret ved Knudshovedvej ved områdets 'bagside'. Servicevejen vil således være en omvej for langt de fleste bilister, der besøger området. På den baggrund vurderes det, at det i langt overvejende grad kun vil være varebiler, som benytter servicevejen, mens bilister vil fravælge servicevejen.

Beregningerne er foretaget ved hjælp af softwareprogrammet SoundPLAN ver. 7.4 update 24-01-2018.

## 4.3 Forudsætninger

### 4.3.1 Trafik

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 har COWI foretaget en trafikanalyse og tillagt trafikmængden. 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".

Vejtrafik	0-scenarie ÅDT 2029 køretøjer/døgn	Projekt-scenarie ÅDT 2029 køretøjer/døgn	Hastighed km/t	Andel tung trafik %
Storebæltsvej vest	9.400	11.200	47,8	7,6
Storebæltsvej øst	15.000	18.000	42,6	10,1
Banegårdsalleen	2.000	2.400	45,5	4,4
E20	34.600	34.600	108,5	24,1

Tabel 8 Anvendte trafiktal for beregning af støj fra vejtrafik.

## 4.4 Resultater

Resultaterne for beregning af støjniveau i beregningspunkterne fremgår af Tabel 9.

Beregningspunkt	Etage	0-scenarie L <sub>den</sub> [dB]	Projekt-scenarie L <sub>den</sub> [dB]
BP03	Stuen	<b>66,3 (58)</b>	<b>66,8 (58)</b>
BP04	Stuen	<b>66,3 (58)</b>	<b>67,0 (58)</b>
BP04	1. etage	<b>65,9 (58)</b>	<b>66,6 (58)</b>
BP05	Stuen	57,8 (58)	58,0 (58)

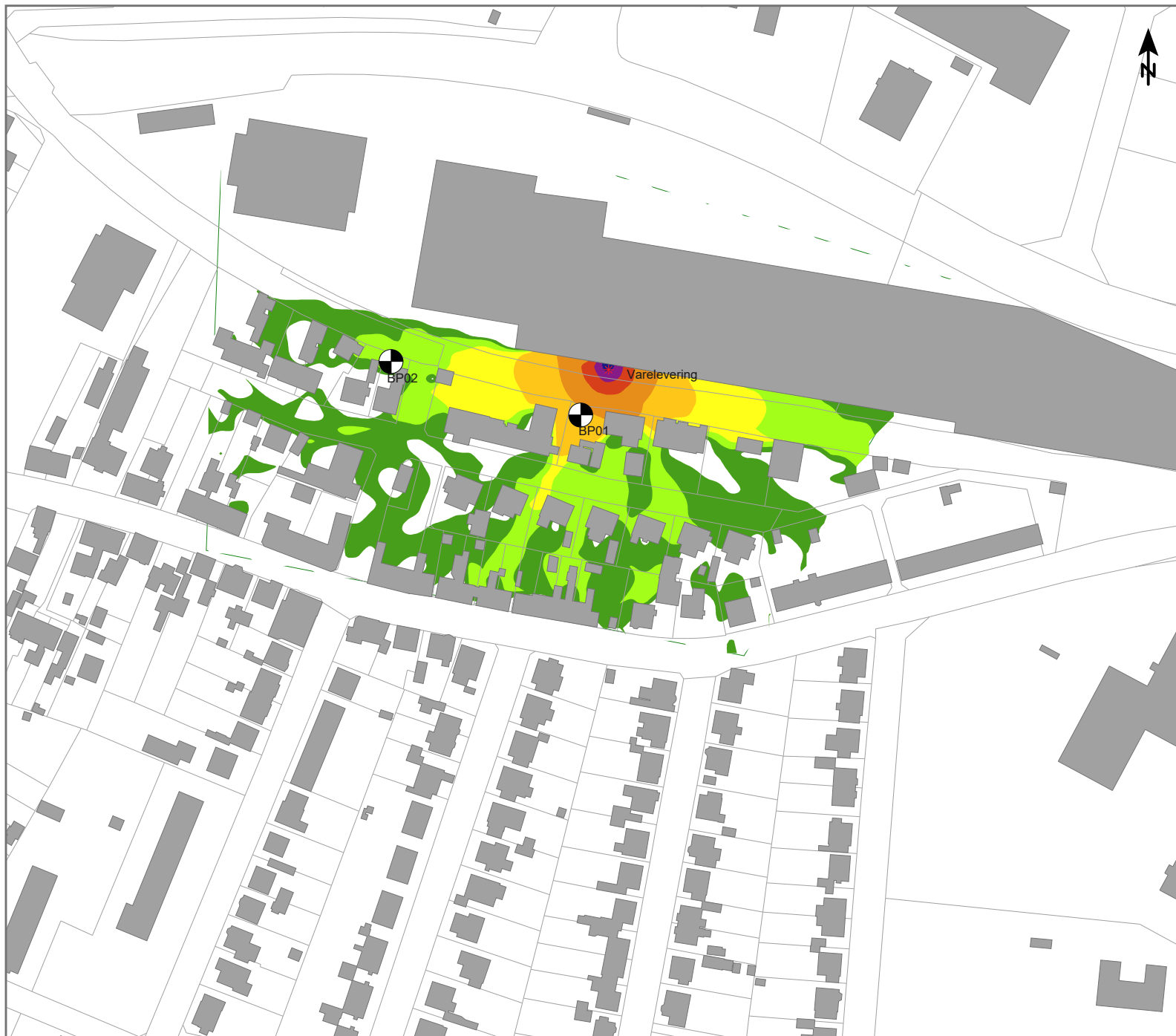
Tabel 9 Beregningsresultater for beregningspunkter. Grænseværdi i parentes. Værdier er markeret med fed hvis grænseværdien er overskredet.

Trafikstøjen fra varebiler på servicevejen vil være ubetydelig ift. grænseværdierne for støj fra vejtrafik.

## 4.5 Konklusion støj fra vejtrafik

Resultaterne viser, at støjniveauet i beregningspunkterne BP01 og BP02 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.



Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:  
Virksomhed

Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

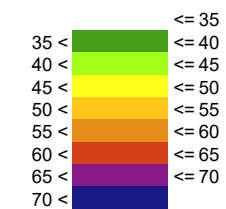
Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenario:  
Gormsvej 19, dagperiode

Målforhold :



LAeq [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

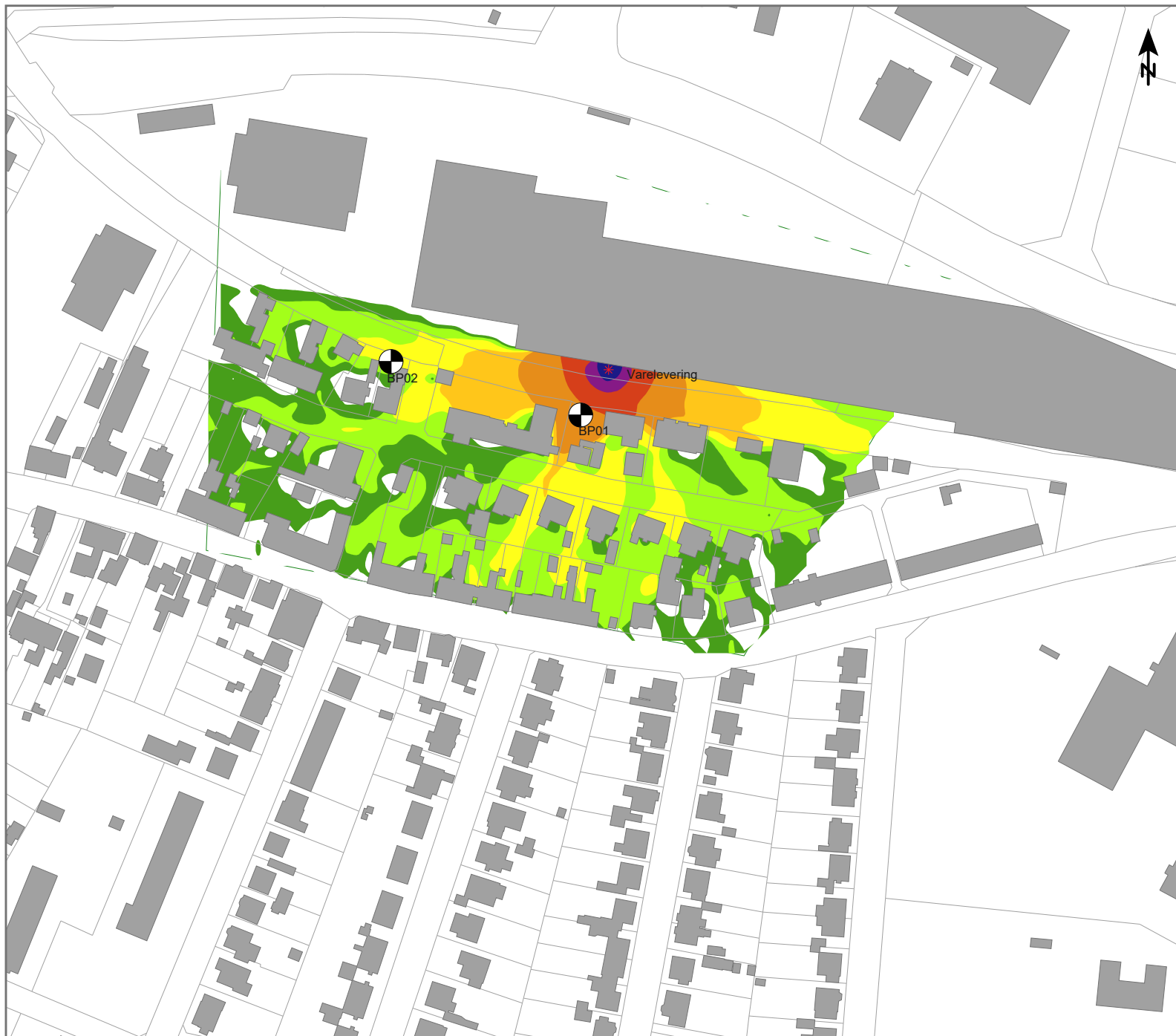


Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag A1  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE





Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:  
Virksomhed

Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

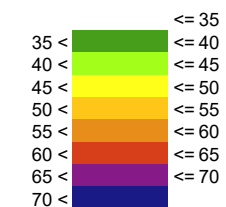
Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenario:  
Gormsvej 19, aften- og natperiode

Målforhold :



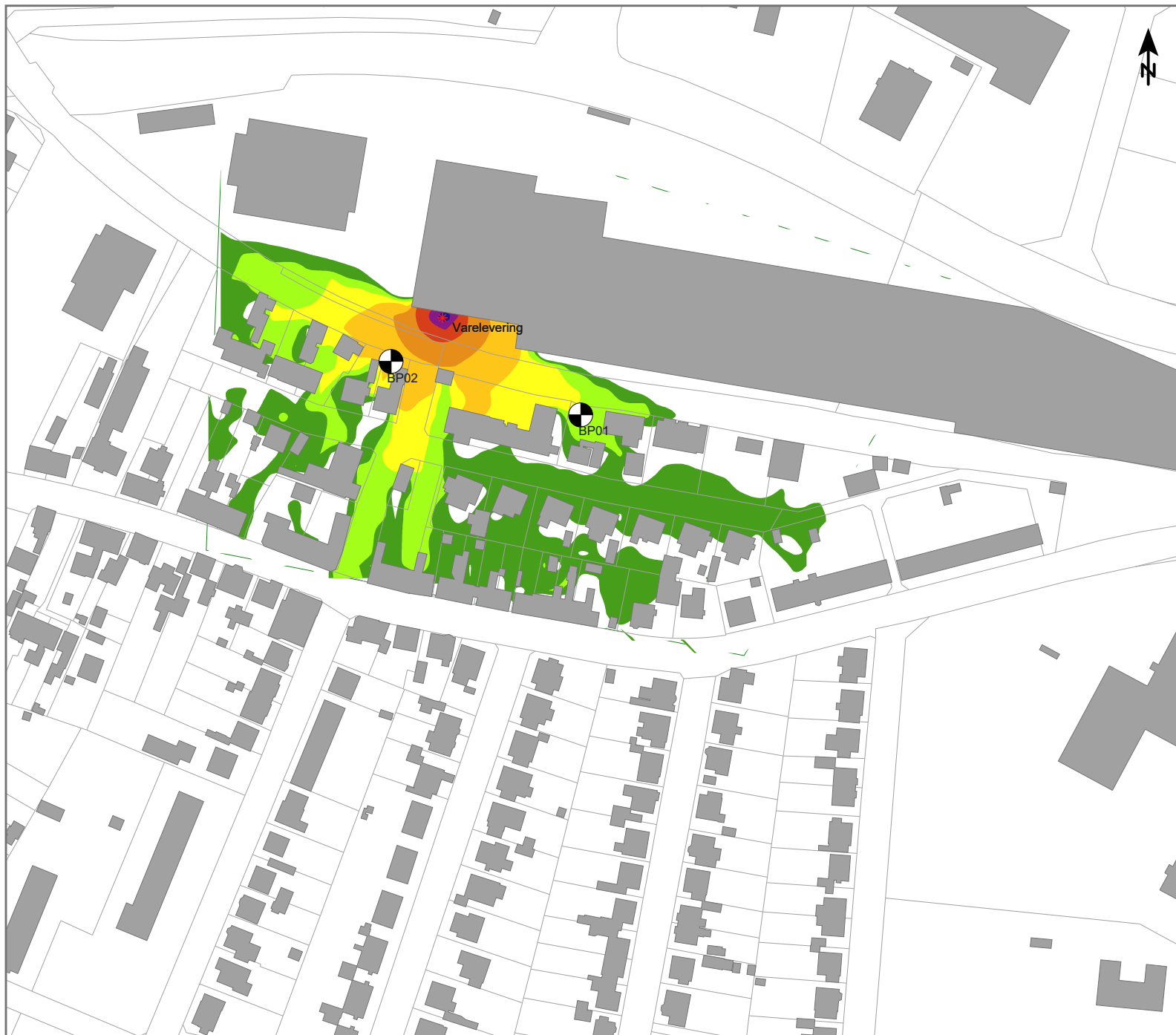
LAeq [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag A2  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE



Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:  
Virksomhed

Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

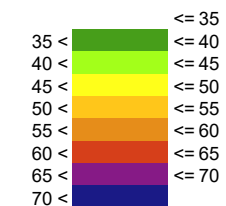
Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenarie:  
Gormsvej 13, dagperiode

Målforhold:



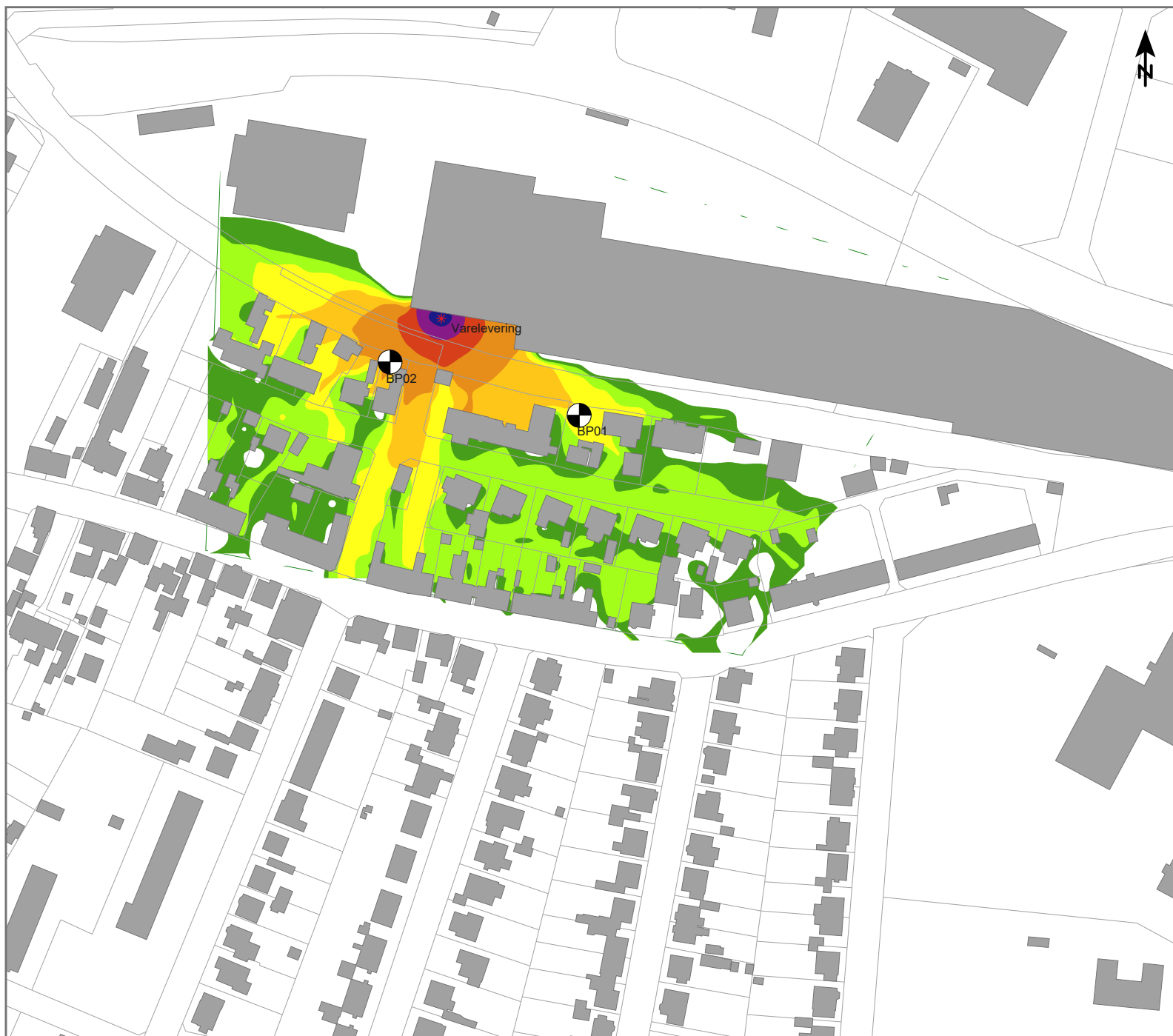
LAeq [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag B1  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE



Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:  
Virksomhed

Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

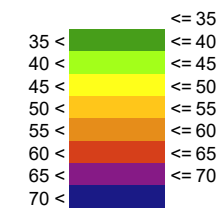
Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenarie:  
Gormsvej 13, aften- og natperiode

Målforhold:



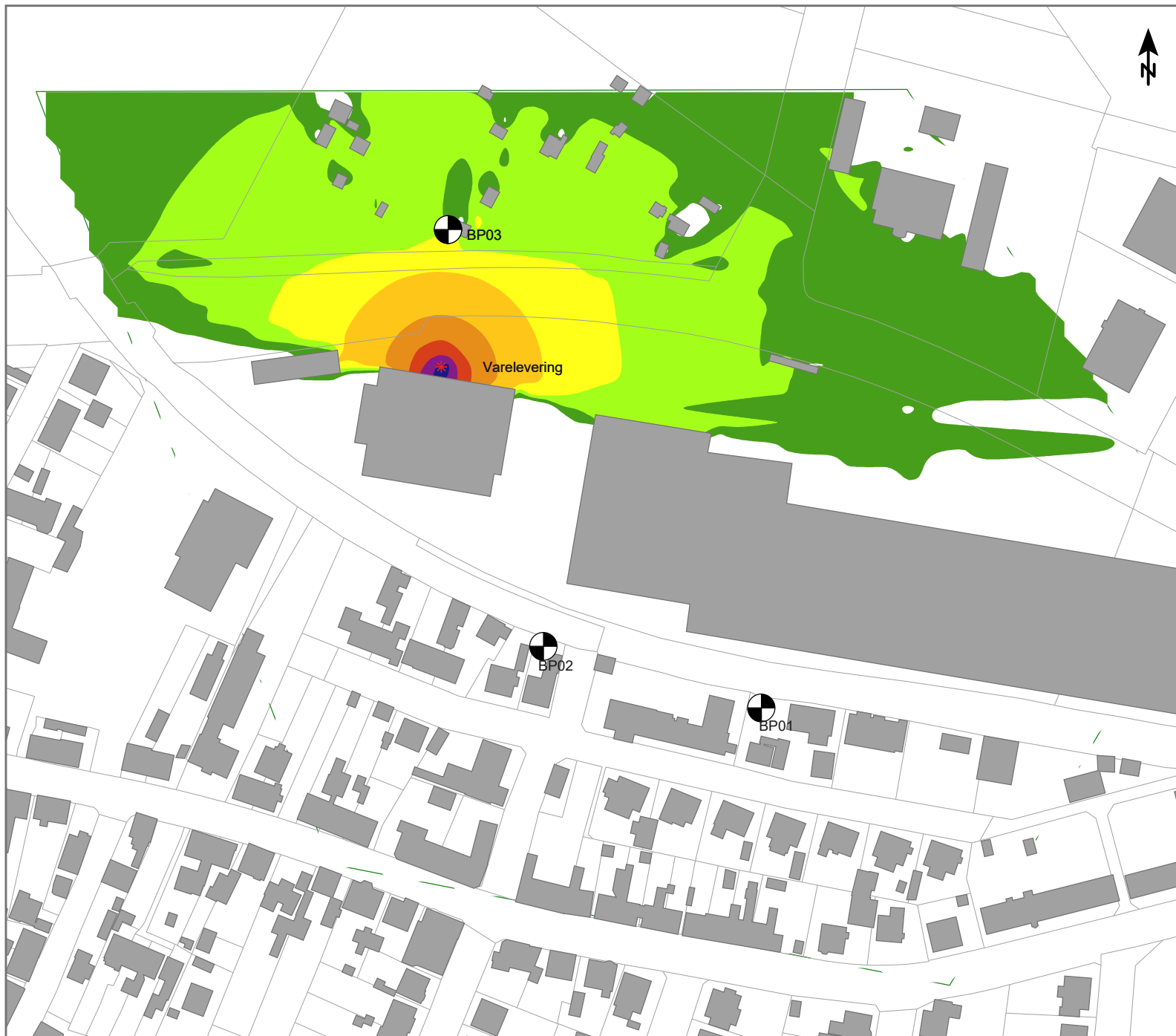
LAeq [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag B2  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE



Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjdbredelse fra:  
Virksomhed

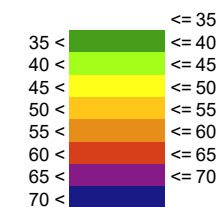
Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenario:  
Butik 3, dagperiode



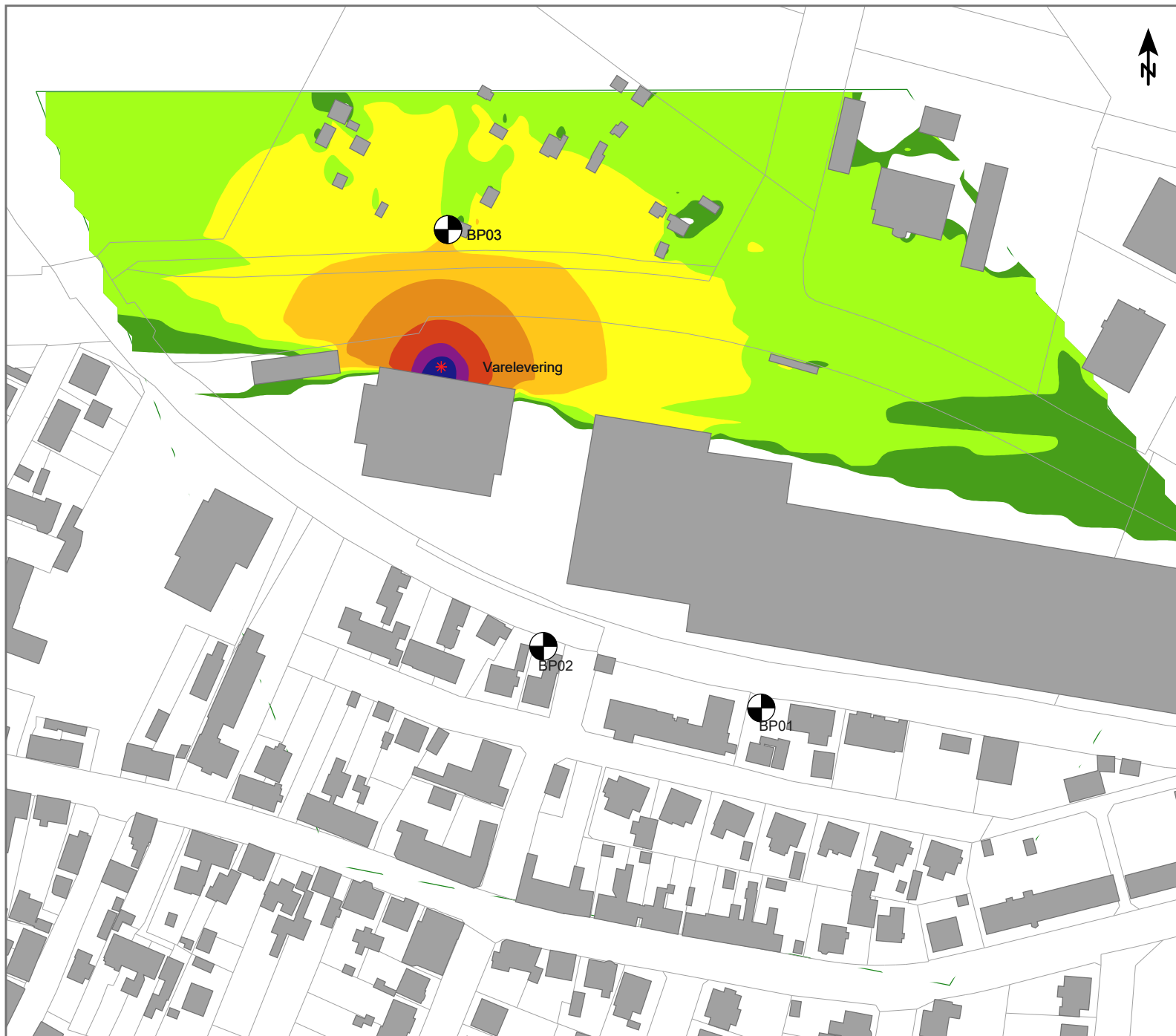
LAeq [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag C1  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE



Klient:  
Storebæltsvej 10, Nyborg ApS

Projekt:  
Lynfrosen Nyborg

Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:  
Virksomhed

Modelgrundlag:  
Jvf. notat.

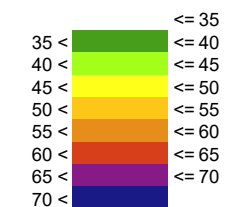
Kildeomfang:  
Jvf. notat.

Scenario:  
Butik 3, aften- og natperiode

Målforhold :



L<sub>Aeq</sub> [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- \* Kilde, punkt
- Beregningsområde

Dok. nr. : Bilag C2  
 Dato : 07.06.2019  
 Udført af : TMLE  
 Kontr. : LFL  
 Godk. : TMLE

**COWI**



### Bilag D Beregningspunkter støj fra vejtrafik





PHILIPSEN GRUPPEN

## STOREBÆLTSVEJ 10 - RISIKOBIDRAG FRA FORTUM WASTE SOLUTIONS

ADRESSE COWI A/S  
Parallelvej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00  
FAX +45 56 40 99 99  
WWW cowi.dk

NOTAT

### INDHOLD

1	Baggrund	2
2	Konklusion	2
3	Risiko ift. risikovirksomhed	2
3.1	Maksimalt konsekvensafstande	3
3.2	Stedbunden risiko	3
3.3	Diskussion	4
4	Produktionserhverv	4
4.1	Retningslinjer for produktionserhverv	4
4.2	Produktionsvirksomheder og konsekvensområder	4
4.3	Vurdering	5

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-010-001

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

03.07.2019

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

PEFI/LOJO

KONTROLLERET

JBPN/MRRR

GODKENDT

MRRR

## 1 Baggrund

I forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området omkring Storebælt-vej 10, Nyborg, skal der i planlægningen tages hensyn til tilstedeværelsen af virksomheden Fortum Waste Solutions (herefter Fortum), tilstedeværelsen af produktionsvirksomheder samt områder udpeget til produktionsvirksomheder i og konsekvensområder hertil jf. Kommuneplan 2017 for Nyborg Kommune.

## 2 Konklusion

Lokalplanområdet, der omfatter Storebæltvej 10, ligger med god afstand udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, ift. Fortum. Der er derfor i planlægningen for lokalplanområdet ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

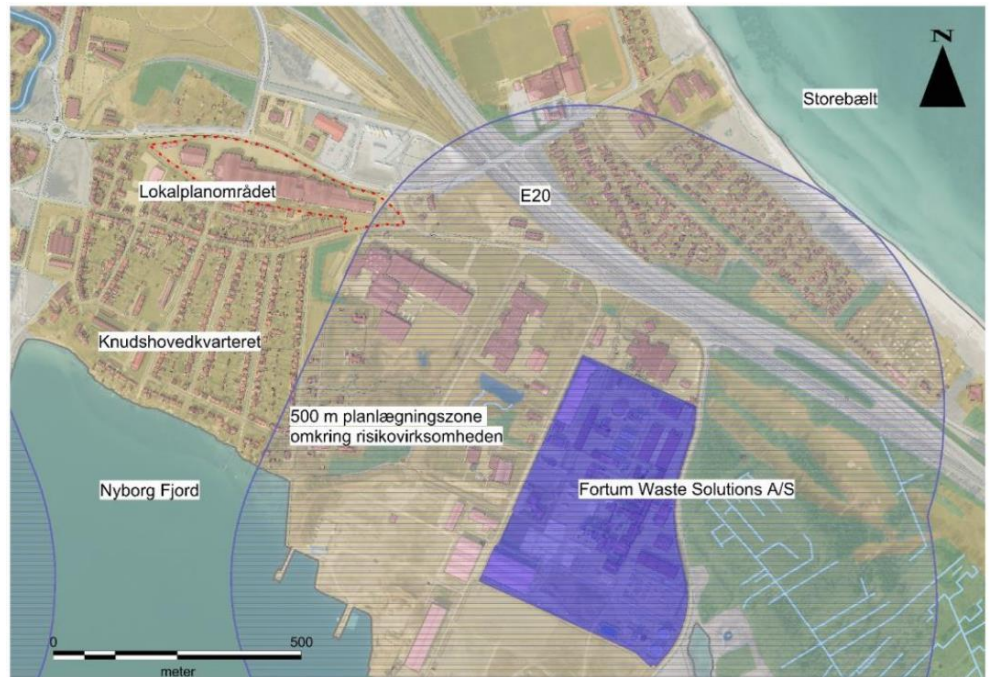
Da afstanden mellem de eksisterende boliger ved lokalplanområdet og produktionsvirksomhederne er kortere end afstanden mellem lokalplanområdet og produktionsvirksomhederne, og da der ikke gives mulighed højere bebyggelse i planområdet end i dag, medfører det nye plangrundlag ingen skærpede miljøkrav for produktionsvirksomhederne. Planlægningen for projektområder har derfor ingen indvirkning på produktionserhverv, områder udpeget til produktionserhverv eller konsekvensområder hertil.

## 3 Risiko ift. risikovirksomhed

Fortum er kategoriseret som en risikovirksomhed kolonne 3 iht. bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (Risikobekendtgørelsen). Ifølge bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal der i planlægningen inddrages hensyn til risikoen for større uheld på arealer, der ligger nærmere end 500 m, eller anden passende sikkerhedsafstand, fra risikovirksomheden. Den yderste østlige del af lokalplanområdet ligger lige netop inden for en afstand på 500 m til Fortum (se Figur 1).

Dette notat redegør for den risiko som Fortum udgør for lokalplanområdet, bedømt ud fra de informationer der kan fås fra Fortums sikkerhedsrapport, om de maksimale konsekvensafstande fra uheld på Fortum og afstanden til en stedbundnen risiko på  $10^{-6}$  per år, stammende fra uheld på Fortum. Hvis disse afstande ikke når lokalplanområdet, kan risikoen i lokalplanområdet som følge af uheld på Fortum som udgangspunkt betragtes som acceptabel.

I notatet er der ikke gengivet kortmateriale fra Fortums sikkerhedsrapport, som viser de maksimale konsekvensafstande og afstandene til stedbunden risiko, da disse figurer som udgangspunkt er fortrolige. Notatet forholder sig kun til, om de nævnte afstande rækker ud til lokalplanområdet for Storebæltvej 10.



Figur 1 500 m planlægningszone omkring Fortum

### 3.1 Maksimale konsekvensafstande

Maksimale konsekvensafstande er de afstande indenfor hvilke der kan forekomme alvorlig personskade, evt. dødsfald, hvis der befinder sig personer indenfor afstanden, når et uheld indtræffer.

Uheld på Fortum kan forårsage skade på mennesker både som følge af varme-påvirkning fra brand, overtrykspåvirkninger fra eksplosioner, udslyngning af sprængstykker og udslip af giftige dampe. Af sikkerhedsrapporten for Fortum fremgår det, at der er udført beregninger for de nævnte skadevirkninger. Det er fundet, at de maksimale konsekvensafstande højst rækker ud til nabovirkningsomhederne og i retning af Storebæltsvej er der ingen konsekvensafstande der rækker ud over Delfinvej.

### 3.2 Stedbunden risiko

Den stedbundne risiko udtrykker sandsynligheden for at en person der befinder sig på et givent sted, 24 timer om dagen, 365 dage om året, omkommer som følge af et uheld på virksomheden. Almindeligvis anses en stedbunden risiko på mindre end  $10^{-6}$  pr. år (1 dødsfald pr. 1 mio. år) for at være acceptabel for den almene befolkning.

I sikkerhedsrapporten for Fortum er der udarbejdet kurver som viser afstandene til forskellige niveauer af stedbunden risiko. Det fremgår af sikkerhedsrapporten, at lokalplanområdet Storebæltsvej 10 ligger langt fra afstanden til den laveste udregnede stedbundne risiko ( $10^{-9}$  pr. år eller 1 gang pr. 1 mio. år). Risikoen fra personskader fra uheld ved Fortum er derfor langt under det almindelige acceptkriterium for stedbunden risiko på  $10^{-6}$  pr. år og i praksis 0.

### 3.3 Diskussion

Da lokalplanområdet Storebæltsvej 10 med god afstand ligger udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, i forhold til Fortum, er der i planlægningen af området ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

Dette betyder ikke, at der ikke i en konkret uheldssituation kan være behov for at det lokale beredskab vurderer sikkerheden ved ophold i lokalplanområdet, men på baggrund af oplysningerne i sikkerhedsrapporten for Fortum, vil der ikke være fare for alvorlige helbredsskader. Alligevel kan det lokale beredskab i en konkret uheldssituation af forsigtighedsgrunde vælge at advare personer der færdes i området, hvilket formodentlig også vil være tilfældet, hvis der eksempelvis opstår brand i en af de omkringliggende virksomheder eller tankstationer – også selvom ingen af disse virksomheder er risikovirksomheder. Dette er en normalt forekommende foranstaltning hvis brandrøg har retning mod bygninger, hvor der opholder sig mennesker.

## 4 Produktionserhverv

Nyborg Kommune ønsker gennem planlægningen at sikre, at de nuværende gode drifts- og udviklingsmuligheder for eksisterende produktionsvirksomheder fastholdes, samt at der sikres gode lokaliseringsmuligheder for nye produktionsvirksomheder i kommunen.

### 4.1 Retningslinjer for produktionserhverv

Nyborg Kommune har iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25 fastlagt retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og konsekvenszoner hertil.

Af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 for Nyborg Kommune fremgår, at de udpegede erhvervsområder skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift, og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Desuden fremgår, at der inden for de udpegede 500 m konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder ved lokalplanlægning skal redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, der endnu ikke er bebyggede, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens indvirkning på placeringsmuligheder for fremtidige virksomheder i det pågældende erhvervsområde.

### 4.2 Produktionsvirksomheder og konsekvensområder

Af Figur 2 fremgår de udpegede områder og konsekvenszoner, der jf. tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 for Nyborg Kommune skal forbeholdes produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift, og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.



Figur 2. Erhvervsområder til produktionsvirksomheder og konsekvensområder.

Der er syv udpegede områder i Nyborg Kommune. Erhvervsområdet Lindholm Havn (inkl. Fortum Waste Solutions A/S) i Nyborg, er det eneste af de syv områder, der ligger nær planområdet. Planområdet ligger delvist inden for konsekvenszonen på 500 meter.

Planområdet er således delvist omfattet af konsekvenszonen for Erhvervsområdet Lindholm Havn (inkl. Fortum Waste Solutions A/S).

Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, samt placeringsmuligheder for fremtidige virksomheder.

Nyborg Kommune påtænker ikke at udpege nye områder til produktionsvirksomheder eller udvide eksisterende områder i eller ved lokalplanområdet.

Produktionsvirksomheden Nyborg Destilleri på Holmens Boulevard 11 ligger ikke i et udpeget område forbeholdt produktionsvirksomheder. Nyborg Destilleri ligger knap 250 m fra planområdet. Mellem Nyborg Destilleri og planområdet ligger den vestlige del af Knudshovedkvarteret med boliger.

### 4.3 Vurdering

Den nye planlægning for Storebæltsvej 10 vil muliggøre en ændret anvendelse. Planlægningen vil muliggøre bebyggelse med en højde svarende til det nuværende plangrundlag.

Planområdet er i dag omfattet af rammeområde 1.E.7 og Lokalplan nr. 87. Den nuværende planlagte anvendelse i rammeområde 1.E.7 og Lokalplan nr. 87 er



hhv. "kontor og serviceerhverv med detailhandel" og "erhvervsformål, håndværks-, facade-, fødevarerhverv og tekniske anlæg".

Den nye plangrundlag vil give mulighed for anvendelserne "detailhandel, kundeorienterede serviceerhverv, kontor, kulturelle og offentlige formål". Der er ikke tale om mere miljøfølsomme anvendelser end de nuværende planlagte anvendelser.

Med Kommuneplantillæg nr. 10 udlægges området til et aflastningsområde til detailhandel, dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, herunder butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer.

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.

Konsekvenszonen er en planlægningszone inden for hvilken planlægningen skal redegøre for planens virkning på produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Det betyder, at der ved anvendelseskift skal redegøres for, at planen ikke indskrænker produktionsvirksomhedernes mulighed for at fortsætte, og på sigt udvide, driften.

I det mellem liggende område mellem lokalplanområdet og område ved Lindholm Havn udpeget som forbeholdt produktionserhverv anvendes i dag bl.a. til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse ved Gormsvej og Knudshovedvej og ligeledes området Sommerbyen nord for E20. På grund af den kortere afstand vil den miljøfølsomme anvendelse til boligformål stille skarpere krav til erhvervsområdet end nyt 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.



STOREBÆLTSVEJ 10, NYBORG APS

## NYT AFLASTNINGSOMRÅDE VED STOREBÆLTSVEJ 10 I NYBORG

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S  
Parallevej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-004-001

VERSION

7.0

UDGIVELSESDATO

03.11.19

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

FRSR

## INDHOLD

1	Baggrund	3
2	Formål	3
3	Ikke-teknisk resumé	3
4	Redegørelseskrav	4
5	Datagrundlag	5
6	Sammenhæng med kommuneplanen	5
7	Projektområdet	10
8	Tilgængelighed	11
9	Retningslinjer for aflastningsområdet	12
10	Center- og butiksstruktur i Nyborg Kommune	12
11	Forbrugsudvikling	15
12	Arealbehov	22
13	Kundegrundlag	25
14	Opland- og influensområde	25
15	Eksisterende udvalgsvarerhandel i influensområdet	27
16	Forventet ny detailhandel	28
17	Effekter for eksisterende detailhandel	29
18	Oplandseffekt	39
19	Priseffekt	40
20	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	41

## 1 Baggrund

Storebæltsvej 10, Nyborg ApS har bedt COWI om at redegøre for planlægningen for et aflastningsområde i et projektområde ved Storebæltsvej 10 i Nyborg.

Storebæltsvej 10, Nyborg ApS ønsker at anvende projektområdet til bl.a. dagligvare- og udvalgsvarerhandel, hvilket det nuværende plangrundlag ikke muliggør. Projektområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

## 2 Formål

Formålet med notatet er at tilvejebringe den nødvendige redegørelse for planlægning for aflastningsområdet jf. kravene om redegørelse i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Detailhandelsredegørelsen skal anvendes som input til Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune, der sætter rammerne for fremtidig lokalplanlægning for detailhandel i Nyborg Kommune. Projektområdet vil med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 overgå fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde.

## 3 Ikke-teknisk resumé

Et nyt aflastningsområde ved Storebæltsvej vil styrke Nyborg i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune. Et aflastningsområde vil dog også have effekter for den nuværende handel.

Med realisering af de fremlagte planer forventes samlet set en nettovækst i den årlige omsætning i detailhandlen i Nyborg by på i størrelsesordenen 26-28 % eller 105-112 mio. kr. Væksten dækker bl.a. over, at omkring halvdelen af omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker på Storebæltsvej 10 vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, hovedsageligt fra butikkerne i Odense SØ, hvor bl.a. Rosengårdscetret ligger. Med en udbygning på Storebæltsvej 10 vil en stor del af handlen, som borgere i Nyborg Kommune i dag lægger i butikker i Odense, altså blive trukket tilbage til Nyborg Kommune.

Den anden halvdel af udvalgsvareomsætningen i butikkerne på Storebæltsvej 10 vil blive hentet i de nuværende butikker i Nyborg by – altså ved en intern flytning af omsætning. Den interne flytning af omsætning forventes at medføre en omsætningsnedgang på i størrelsesordenen 26-28% i de nuværende butikker i Nyborg. I alt forventes i størrelsesordenen 30 % af udvalgsvareomsætningen i de nye butikker på Storebæltsvej 10 at komme fra butikker i bykernen.

Dagligvarer købes som hovedregel lokalt, og det forventes, at ca. 85 % af dagligvareomsætningen fra de nye butikker på Storebæltsvej 10 hentes fra andre nuværende dagligvarebutikker i Nyborg by, herunder særligt de nærmeste butikker. De resterende ca. 15 % hentes fra dagligvarebutikker i Ullerslev, Ørbæk og nabokommunerne.

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, dvs. hvilke butikker, der etableres. En måde at anskueliggøre usikkerheden i beregningerne er at se på effekterne af en konkret blanding af kædebutikker, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er begrænset.

Etableres udelukkende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som f.eks. Harald Nyborg, Biltema, Sport24 Outlet, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1, m.fl., så bliver konkurrencen med den nuværende detailhandel i Nyborg mindre end antaget, og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at den beregnede omsætningsnedgang i de nuværende udvalgsvarebutikker i Nyborg by reduceres fra i størrelsesordenen 26 % til 18 %.

Detailhandlsbranchen er afhængig af rammebetingelserne. Det er ikke kun de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen. Lokale aktører og udviklinger, herunder offentlige investeringer i bymiljøet, påvirker også rammebetingelserne. Som opfølgning på strategiplanen "En samlet by" har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, der skal opstille konkrete indsatser og anlægsprojekter til udvikling af byens rum mm. Handleplanen skal altså sikre, at der fortsat investeres i Nyborgs bykerne til gavn for bymiljø og handel, så bykernen fastholdes og videreudvikles som det vigtigste handelscentrum i Nyborg by og kommune i tråd med den strategiske plans vision.

## 4 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandlsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

#### 4.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægning trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

- > Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 11.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 12, 13 og 17.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 16.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 18.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 19.

## 5 Datagrundlag

Notatet tager udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Nyborg Kommune 2017, COWI
- > Analyse af det kommercielle byliv i Odense Kommune 2018, COWI
- > Detailhandelsanalyse for Faaborg-Midtfyn Kommune 2019, COWI
- > Befolkningsprognose 2020-2031 for Nyborg Kommune, Nyborg Kommune
- > Data om forbrug og indkomst fra DST
- > Data om nethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI

Der er ikke sket større ændringer i butikstrukturen i Nyborg Kommune siden udarbejdelsen af Detailhandelsanalyse 2017.

Omsætningstal for 2016 er fremskrevet til 2019 på baggrund af udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks. Omsætningstal er inkl. moms. Tal for forbrug er inkl. moms og i 2019-priser.

## 6 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen med bymønstret og målene for detailhandlen, som angivet i Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029.

## 6.1 Sammenhæng med bymønsteret

Ifølge Kommuneplan 2017 er Nyborg hovedcenter og hovedbyen i kommunen og på hele Østfyn. Ullerslev og Ørbæk er lokalcentre. Derudover er der udlagt 10 landsbyer som landsbyer i byzone med mulighed for begrænset byvækst.

Ifølge kommuneplanen skal Nyborg by styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation. Ullerslev og Ørbæk skal forblive aktive lokalcentre, hvor den nødvendige offentlige- og private service er til stede. De mellemstore og mindre landsbysamfund skal så vidt muligt fastholdes som levende, smukke og sunde lokalmiljøer med udgangspunkt i de lokale ressourcer.

Det vurderes, at planlægningen for projektområdet som et aflastningsområde, skaber rum til butikskoncepter, der ikke umiddelbart kan indpasses i Nyborg bymidte, herunder kæder, der ikke findes i Nyborg Kommune i dag. Derved vil aflastningsområdet i høj grad supplere handelslivet i Nyborg bymidte. Dette vurderes at ville bidrage til et mere varieret butiksudbud og en mere effektiv butiksstruktur, hvorved Nyborgs rolle som hovedcenter og hovedby i Nyborg Kommune og på Østfyn understøttes.

## 6.2 Sammenhæng med målene for detailhandlen

I Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 for Nyborg Kommune er der angivet syv mål for detailhandlen:

- 1 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 detailhandlen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte" og den kommende kulturarvsmasterplan.
- 2 I Nyborg by skal der sikres et stort og varieret udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker samt service- og kulturtilbud til gavn for kommunens borgere og besøgende. Der skal derfor være et tilstrækkeligt areal til rådighed for detailhandlen i bymidten, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.
- 3 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.
- 4 Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.



- 5 I øvrigt skal udvidelsen af detailhandelen ske som en videreførelse af bykernens urbane og bymæssige struktur, så der sikres sammenhæng og identitet i bymidten.
- 6 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.
- 7 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.

Planlægningen for et aflastningsområde i projektområdet berører alle de syv mål, men i varierende omfang. Sammenhængen med hvert mål beskrives særskilt i det følgende.

- 1 Med planlægningen for et aflastningsområde til arealkrævende butikker skabes rum til butikskoncepter, der ikke findes i Nyborg Kommune i dag. Oplandsanalysen gennemført som led i detailhandelsanalysen fra 2017 viser, at borgere i Nyborg Kommune, herunder særligt i den tidl. Ullerslev Kommune, køber en stor del af deres udvalgsvarer i Odense. Derudover mangler Nyborg en række af de kendte kædebutikker. Kædebutikker er i dag i høj grad med til at definere en handelsbys attraktivitet og tiltrækningskraft. Særligt arealmæssigt store kædebutikker tiltrækker forbrugere fra et stort opland. Det vurderes derfor, at udbygningen af aflastningsområdet vil bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Nyborg Kommune samt at øge den samlede omsætning og handelsbalance. Samtidig vil fastsættelsen af en minimumsstørrelse pr. butik i aflastningsområdet betyde, at aflastningsområdet så vidt muligt vil udgøre et supplement til det unikke handelsmiljø i den historiske bykerne. Her vil restaureringen af Nyborg Slot og omdannelsen af Torvet bidrage til, at handelsmiljøet i den historiske bykerne styrkes med hensyn til bevaringsværdier, byrumsmæssige kvaliteter og attraktive oplevelser.
- 2 Strukturudviklingen i detailhandlen går mod større butikker. Nyborg Kommune har modtaget henvendelser fra flere butikskæder, der ønsker at etablere store butikker i Nyborg. I butiksområdet Nyborg Jern ligger i dag en række store udvalgsvarebutikker. Området er imidlertid stort set fuldt udbygget, og det er vanskeligt at skabe plads til en større udvidelse af detailhandlen i området.

Detailhandelsanalysen viser, at det er få store butikker i Nyborg bymidte. Nyborg bymidte er tætbebygget, og det er ikke muligt, at indpasse mange store butiksenheder med tilhørende parkering i bymidten. Etableringen af store butikker i bykernen kan medføre store indgreb i bygningsmassen, hvilket kan have negative konsekvenser for det bevaringsværdige bymiljø. Med omdannelsen af projektområdet skabes mulighed for bl.a. store butiksenheder med et samlet bruttoetageareal på 15.000 m<sup>2</sup>. Omdannelsen giver mulighed for at indrette optimalt dimensionerede butiksanlæg, gode tilkørselsforhold, parkeringspladser i terræn og tæt på indgang samt gode vareleveringsforhold. Med aflastningsområdet kan borgernes efterspørgsel bedre

efterkommes, og behovet for at køre til Odense begrænses til gavn for miljøet. Samtidig er det muligt at udnytte placeringen mellem bymidten og motorvejsafkørslen og tæt på stationen, sådan at flere besøgende vælger af gøre indkøb i Nyborg.

- 3 Planlægningen for aflastningsområdet ved Storebæltsvej 10 giver mulighed for 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel. En minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 750 m<sup>2</sup> pr. dagligvare- og udvalgsvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. butik med særligt pladskrævende varegrupper vil bidrage til at aflastningsområdet så vidt muligt supplerer den historiske bykerne, sådan at der sikres synergi mellem de to områder. Der gives mulighed for én dagligvarebutik på min. 300 m<sup>2</sup> for derved at muliggøre etableringen af en drive-in bager, der er et butikskoncept, der ikke umiddelbart kan indpasses i Nyborg bymidte. Der gives også mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m<sup>2</sup>. Køkkenkæder efterspørger placeringer i tilknytning til boligudstudsbutikker, som forventes etableret ved Storebæltsvej, og bidrager, grundet deres lavere kundestrøm pr. m<sup>2</sup>, i mindre grad til bymiljøet end andre butikstyper. Derfor vurderes det hensigtsmæssigt at skabe rum til køkkenbutikker i aflastningsområdet, ved at give mulighed for et lidt lavere minimumsbutiksstørrelse.
- 4 Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil supplere den historiske bykerne ved at tilbyde plads til butikskoncepter med et bruttoetageareal på min. 750 m<sup>2</sup> for dagligvarer, dog med mulighed for én dagligvarebutik på min. 300 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarer og min. 500 m<sup>2</sup> for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der gives mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m<sup>2</sup> pr. butik. Derved tilbydes plads til de butiksstørrelser og koncepter, der ikke uden videre kan placeres i den historiske bykerne.
- 5 Aflastningsområdet vil ligge i forlængelse af den afgrænsede bymidte. Nyborg bymidte og aflastningsområdet vil tilsammen ikke udgøre et fuldt ud fysisk-funktionelt sammenhængende indkøbsområde, men der vil dog blive tale om at handelsområdet i Nyborg udbygges efter princippet indefra-og-ud, hvilket vil understøtte oplevelsen af et sammenhængende urbant miljø. Udbygningen på placeringen ved det overordnede vejnet, mellem bymidten og tilslutningen til motorvejen samt i kort afstand til stationen vurderes desuden, at kunne bidrage til at markere ankomsten til Nyborg fra de nationale trafikkorridorer.
- 6 Med omdannelsen af projektområdet nedrives den eksisterende industribygning og erstattes af et moderne butiksbyggeri, hvilket vil bidrage til en forskønnelse af den sydlige side af Storebæltsvej. En udvikling af området langs Storebæltsvej med ny detailhandel vil desuden kunne styrke Nyborgs funktion som hovedhandelsby på Østfyn. Lokalplanen vil stille krav om bygningens placering, omfang og materialevalg, hvorved den arkitektoniske kvalitet og fremtoning sikres. Med den rigtige udformning og de rigtige funktioner vil et aflastningsområde langs Storebæltsvej bidrage til at give byens gæster et godt førstehåndsindtryk og en ekstra anledning til at besøge, bruge penge og skabe vækst i byen.
- 7 Planlægningen for aflastningsområdet giver mulighed for at der i alt etableres eller indrettes højst 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandelsformål.

Ud af de 15.000 m<sup>2</sup> må højst 2.600 m<sup>2</sup> være dagligvarebutikker. Det er således kun knap en femtedel af bruttoetagearealet, der potentielt udnyttes til dagligvarer. Beregningen af effekterne for den eksisterende detailhandel viser, at den nye dagligvarehandel vil hente størstedelen af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg, herunder fra Rema 1000 og Lidl, der ligger i kort afstand til projektområdet. Den nye dagligvarehandel vil påføre den eksisterende dagligvarehandel konkurrence, og bidrage til et større udbud af dagligvarebutikker til gavn for forbrugerne. En del af omsætningen i den nye dagligvarehandel hentes uden for Nyborg. Effekterne heraf vurderes at ville blive spredte og begrænsede.

Beregningen af effekterne for den eksisterende detailhandel viser, at den nye udvalgsvarerhandel vil hente en del af sin omsætning fra eksisterende udvalgsvarerbutikker i Nyborg bymidte og en del af sin omsætning fra udvalgsvarerbutikker i Odense. Det vurderes, at udbygningen af aflastningsområdet kun i begrænset omfang vil påvirke udvalgsvarerhandlen i Ørbæk og Ullerslev, hvor udvalgsvarerhandlen i forvejen har et begrænset omfang.

### 6.3 Samlet vurdering

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i projektområdet ved Storebæltsvej vil tilgodese målene for den kommunale hovedstruktur og målene for detailhandelsstrukturen, som angivet i hhv. Kommuneplan 2017-2029 og Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029.



## 7 Projektområdet

Projektområdet udgør ét af tre i kommuneplanen udlagte centerområder i Nyborg. De to øvrige centerområder er Nyborg bymidte og Nyborg Jern. Projektområdet er vist på Figur 1 og udgøres af matr.nr. 7ø, 1qy og 927q med et samlet grundareal på 41.340 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Centerstruktur i Nyborg med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10.

## 8 Tilgængelighed

Projektområdet ligger i kort afstand til nationale hovedtrafikårer i form af E20 og jernbanen. Med aflastningsområdet udnyttes potentialet ved den megen forbi kørende trafik fra motorvejsafkørsel 45 og de mange på- og afstigere på Nyborg Station. Derudover ligger projektområdet i kort afstand til Nyborg bymidte. I 2018 krydsede ca. 13 mio. køretøjer Storebæltsbroen, og trafikken er stort set steget hvert år. Årsdøgnstrafikken på Storebæltsbroen er steget med i gennemsnit ca. 325.000 køretøjer pr. år siden år 2000 svarende til en årlig stigning på ca. 3,5 %. Årsdøgnstrafikken på Fynske Motorvej ved Storebæltsvej ekskl. lastbiler og busser blev i 2018 målt til ca. 31.500. Afkørsel 45, som giver adgang til projektområdet, ligger centralt i Nyborg og er en af byens hovedindfaldsveje. På afkørslen blev årsdøgnstrafikken målt til ca. 13.520 køretøjer i 2018.

På Nyborg Station er der ca. 5.000 daglige af- og påstigninger. Der er således mange, der pendler via Nyborg Station, og tallet er stigende. Antallet af daglige pendlere forventes at stige til ca. 7.100 frem mod 2027 svarende til en stigning på ca. 40 %.

Nyborg Slot ligger ca. 1,5 km fra området ved Storebæltsvej og er under udvikling som en international attraktion. Antallet af årlige besøgende på Nyborg Slot til arrangementerne Danehof, Nyborg borglege og julemarkedet forventes at stige med ca. 115.000 personer frem mod 2023. Hvis Nyborg Slot bliver optaget på UNESCOs verdensarvsliste, så vil besøgstallet blive endnu større.

De 5 hoteller i Nyborg råder til sammen over 1.200 senge og 70 konferencelokaler. Et af landets største konferencehoteller, Nyborg Strand med ca. 270.000 årlige gæster, ligger ca. 2,5 km fra aflastningsområdet.

En udvikling af området langs Storebæltsvej med ny detailhandel vil kunne styrke Nyborgs funktion som hovedhandelsby og give indfaldsvejen til bymidten et løft.

Projektområdet er kendetegnet ved en god synlighed fra det overordnede vejnet og megen forbi kørende trafik. Aflastningsområdet vil i kraft af beliggenheden i tilknytning til det overordnede vejnet, de påtænkte mange lettilgængelige parkeringspladser og det forventede butiksudbud særligt henvende sig til handlende i bil.

Der er cykelsti og fortov på begge sider af Storebæltsvej. Der er desuden stiforbindelse fra Storebæltsvej, ved projektområdets vestligste del, til Gormsvej, og der etableres en sti gennem aflastningsområdet fra Gormsvej i Knudshovedkvarteret til Storebæltsvej. Desuden etableres en stiforbindelse langs butiksfacaderne i aflastningsområdet, dvs. parallelt med Storebæltsvej. Der er fodgængerovergange tre steder på Storebæltsvej ved projektområdet: Ved stiforbindelsen til Gormsvej ved den vestligste del af projektområdet, ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen ved overkørslen til projektområdet og ved krydset Storebæltsvej-Slipshavnsvej ved den østligste del af projektområdet.

Der er to busstoppesteder ved projektområdet og et yderligere busstoppested i en afstand af ca. 275 m. De ene busstoppested ligger ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalleen, og det andet busstoppested ligger ved rundkørslen ved

Storebæltsvej vest for projektområdet. På nuværende tidspunkt har bus. nr. 715, 864U, 920, 930, 931, 931N, 932 og 932E afgang fra busstoppestederne. Det tredje stoppested, der betjenes med regionalbus af en privat operatør, ligger ved tankstationen på hjørnet af krydset Storebæltsvej-Sliphavnsvej.

## 9 Retningslinjer for aflastningsområdet

Retningslinjerne for aflastningsområdet fremgår af Tabel 1. Der fastlægges en samlet arealramme til detailhandel på 15.000 m<sup>2</sup>, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan anvendes til dagligvarer. Af hensyn til at sikre en klar rollefordeling mellem Nyborg bymidte og aflastningsområdet fastlægges en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. dagligvare- og udvalgswarebutik. Dog gives mulighed for én dagligvarebutik på 300 m<sup>2</sup> for derved at muliggøre etableringen af en drive-in bager, som er et butikskoncept, der ikke uden videre kan indpasses i Nyborg bymidte. For butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), der i mindre grad understøtter bylivet gennem f.eks. kundestrøm og aktive facader, fastlægges en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>, og for køkkenbutikker fastlægges af samme årsager en minimumsbutiksstørrelse pr. butik på 500 m<sup>2</sup>.

RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDE			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Arealramme	15.000 m <sup>2</sup>		
	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	
Maks. butiksstørrelse pr. butik	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Min. butiksstørrelse pr. butik	750 m <sup>2</sup> *	750 m <sup>2</sup> **	500 m <sup>2</sup>
*Dog med mulighed for én dagligvarebutik på 300 m <sup>2</sup> . **Dog med mulighed for køkkenbutikker på min. 500 m <sup>2</sup> pr. butik.			

Tabel 1.

## 10 Center- og butiksstruktur i Nyborg Kommune

Nyborg Kommunes centerstruktur, som udpeget i kommuneplanen, består af bymidter i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev samt Nyborg Jern og projektområdet, der begge med Kommuneplantillæg nr. 10 udpeges som aflastningsområdet. Nyborg bymidte har flest butikker, det største udvalg og fungerer som indkøbssted for byen og oplandet. Ørbæk og Ullerslev dækker de lokale oplande med dagligvarer. Omtrent en femtedel af butikkerne i Nyborg Kommune ligger uden for centerstrukturen. Et fintmasket net af dagligvarebutikker sikrer, at størstedelen af borgerne har kort afstand til dagligvareindkøb. Omfanget af den eksisterende detailhandel i de tidl. Nyborg, Ørbæk og Ullerslev Kommuner fremgår af Tabel 2.



## 10.1 Center- og butiksstruktur i Nyborg

Centerstrukturen i Nyborg består af Nyborg bymidte, der bl.a. omfatter den historiske bymidte. Med Kommuneplantillæg nr. 10 udskilles Nyborg Jern fra bymidteafgrænsningen og udlægges som et særskilt centerområde i form af et aflastningsområde. Projektområdet omklassificeres med Kommuneplantillæg nr. 10 fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde. Direkte over for aflastningsområdet ligger i dag Rema 1000, Lidl og en række andre kundeorienterede erhverv. Området ved Storebæltsvej 10 har således allerede i dag karakter af handelsområde.

Hovedparten af butikkerne i Nyborg by ligger i to koncentrationer; i bykernen, dvs. i den historiske bymidte, og i området ved Føtex, Vestergade og Frisengårdsvej, dvs. i Nyborg Jern. Den resterende del af butikkerne i Nyborg by ligger spredt som enkeltstående butikker. Omkring 20 % af butikkerne i Nyborg by ligger uden for Nyborg bymidte og dermed uden for centerstrukturen i Nyborg. Foruden butikkerne langs Vestergade og Frisengårdsvej er der seks store dagligvarebutikker i Nyborg by uden for centerstrukturen.

Nyborg bymidte er kommunens vigtigste handelssted. Nyborg bymidte har et bredt udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker af både lokal og regional betydning. I bymidten ligger den største koncentration af butikker i bykernen inden for voldene ved Nørregade og Kongegade, som er centrum for udvalgswarehandlen i Nyborg. Kun få udvalgswarebutikker ligger uden for det koncentrerede område. Bykernen rummer ingen større dagligvarebutikker. Kvikly og Netto, som er de nærmeste store dagligvarebutikker til bykernen, ligger godt 200 m fra bykernens butikker, og vil i mange kunders øjne ligge for langt fra bykernen til at blive brugt som et sammenhængende indkøbsområde. Føtex, som er Nyborgs anden store dagligvarebutik, ligger ca. 550 m fra bykernen og vil dermed heller ikke blive brugt som en del af et sammenhængende indkøbsområde med bykernen.

Udbygningen i aflastningsområdet med 12.400 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper kan sammenlignes den eksisterende detailhandels areal. De eksisterende udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Nyborg har et samlet bruttoetageareal på ca. 25.600 m<sup>2</sup>, og de eksisterende udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Nyborg bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 11.500 m<sup>2</sup> ekskl. området Nyborg Jern. Der er således tale om en forholdsvis stor udbygning, hvilket skal ses i sammenhæng med, at der skabes rum til arealkrævende butikker.

## 10.2 Center- og butiksstruktur i Ørbæk

I 2017 var der ni butikker i Ørbæk, hvilket på baggrund af en screening vurderes at svare til antallet i dag. 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 SuperBrugsen, samt tre mindre dagligvarebutikker.

### 10.3 Center- og butiksstruktur i Ullerslev

I Ullerslev består dagligvarebutiksstrukturen af to store dagligvarebutikker; Spar, som ligger i Ullerslev bymidte, og Netto, som ligger nord for bymidten. Ullerslev bymidte strækker sig ca. 400 m langs Lundsager og omfatter dele af Bondemosevej, Egevangsvej og Teglgårdsvej. I Ullerslev bymidte ligger bl.a. Ullerslev-Centret med bager mv. Der er yderligere én mindre dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik i Ullerslev.

ANTAL BUTIKKER 2017								
OPLAND	DAGLIG- VARER	BEKLÆD- NING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	UDV. 2007-2017	ANDEL	UDV. 2007-2017
NYBORG	29	13	45	6	<b>93</b>	-33	87 %	-26 %
ØRBÆK	6	-	1	2	<b>9</b>	-14	8 %	-61 %
ULLERSLEV	4	-	1	-	<b>5</b>	-5	5 %	-50 %
<b>I ALT</b>	<b>39</b>	<b>13</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>107</b>	<b>-52</b>	<b>100 %</b>	<b>-33 %</b>

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelsen i februar 2017.

Tabel 2.

BRUTTOETAGEAREAL 2017							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆV ENDE	I ALT	ANDEL I 2017	UDV. 2007-2017
	<b>(m<sup>2</sup>)</b>				<b>(%)</b>		
NYBORG	18.200	4.500	14.500	6.600	<b>43.800</b>	81 %	-11 %
ØRBÆK	3.500	-	200	2.600	<b>6.300</b>	12 %	- 23 %
ULLERSLEV	2.800	-	900	-	<b>3.700</b>	7 %	- 26 %
NYBORG KOMMUNE	24.500	4.500	15.600	9.200	<b>53.800</b>	100 %	- 14 %

Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv. I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m<sup>2</sup>. Arealet af varehuse som Kvickly og Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 3.

OMSÆTNING 2016							
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	TOTAL	ANDEL I 2016	TOTAL i 2006	UDV: 2006-2016
	MIO. KR.	MIO. KR.	MIO. KR.	<b>MIO. KR.</b>	%	MIO. KR.	%
NYBORG	589	94	301	<b>984</b>	84 %	964	+2 %
ØRBÆK	*	-	*	<b>116</b>	10 %	173	-33 %
ULLERSLEV	*	-	*	<b>75</b>	6 %	103	-27 %
<b>I ALT</b>	<b>769</b>	<b>94</b>	<b>312</b>	<b>1.175</b>	<b>100 %</b>	<b>1.240</b>	<b>-5 %</b>

\*Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Beløbene er inkl. moms. Omsætningen fra salg til private i byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer. Omsætningen 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.

Tabel 4.

## 11 Forbrugsudvikling

Det lokale opland omkring projektområdet har en begrænset størrelse. I oplandet bor ca. 1.500 borgere. Detailhandlen i aflastningsområdet vil imidlertid tiltrække kunder fra et større område. Oplandet vurderes at ville svare til Nyborg Kommune, og influensområdet vurderes at strække sig mod nord til og med Kerteminde, mod vest til og med Odense og Ringe samt mod sydvest til og med Svendborg. Udstrækningen af oplandet er beskrevet nærmere i afsnit 12.

Der er gennemført en beregning af den forventede mulige forbrugsudvikling i oplandet frem mod 2031.

### 11.1 Forudsætninger og metode

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende e-handel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Nyborg Kommune:

- > Nyborg Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Der er opstillet et maksimumscenarie for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Nyborg Kommune og udtrykker således det maksimale behov for yderligere areal til detailhandel.

## 11.2 Engagement i udviklingen af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning, og et godt samarbejde mellem kommune og handelsliv kan på mange måder løfte detailhandlen.

Et eksempel på et indsatsområde er kædebutikkerne. Der arbejdes således på at tiltrække flere kædebutikker til Nyborg – både ved at tilvejebringe flere mellemstore lejemål i bymidten og gennem planlægningen for et aflastningsområde til store butikker.

Nyborg bykerne rummer et attraktivt og spændende miks af specialbutikker, herunder butikker udenfor kædesamarbejde. Flere kan opmuntres til at starte op med en butik, og måske kan de understøttes bedre i den første svære periode, ifm. butiksudvidelser, generationsskifte mv. En vigtig forudsætning herfor er bred opbakning til Nyborg Handel.

Arrangementer er et yderligere indsatsområde. Restaureringen af Nyborg Slot og videreudviklingen af arrangementer som Danehof, Nyborg Borglege og julemarkedet vil bidrage til at trække flere gæster til byen. Norden i Nyborg, er et nyt stort event i bykernen, der fejrer det nordiske. Desuden bliver Nyborg målby for 2. etape i verdens største cykelløb, Tour de France, der starter i Danmark i 2021.

Nyborg Kommune og Nyborg Handel samarbejder om julebelysning i Nyborgs bykerne. Handelsstandsforeningen ejer og administrerer julebelysningen, og Nyborg Kommune yder et fast årligt tilskud. Den nylige investering i ny julebelysningen kan bidrage til at flere kunder vælger Nyborg som indkøbsby for julehandlen.

Udviklingen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej kan give de mange forbi-kørende på E20 anledning til i højere grad at besøge Nyborg og bruge penge i byens butikker. Planlægningen for et nyt aflastningsområde på Storebæltsvej 10 vil skabe attraktive rammer for etablering af butikker, som ikke kan finde egnede placeringer i Nyborg i dag.

Aflastningsområdet vil påvirke den eksisterende handel. Blandt andet derfor er der politisk enighed om, at der skal udarbejdes en handleplan for bykernen, hvor der i 2020 er midler til konkrete projekter efter strategien "En samlet by" med hovedformålet at skabe en mere attraktiv og levende bykerne, hvor kultur- og handelsby går hånd i hånd. Allerede i 2019 er der sat penge af til midlertidige projekter i bykernen for at skabe mere byliv bl.a. til gavn for handelslivet.

Det har også stor betydning, at der planlægges for mange nye boliger i Nyborg. Flere boliger og arbejdspladser i byerne øger kundegrundlaget.

Essensen ved de mange lokale tiltag er, at det ikke kun er de generelle rammebetingelser, der påvirker detailhandlen, men at lokale aktører og udviklinger også påvirker rammebetingelserne.

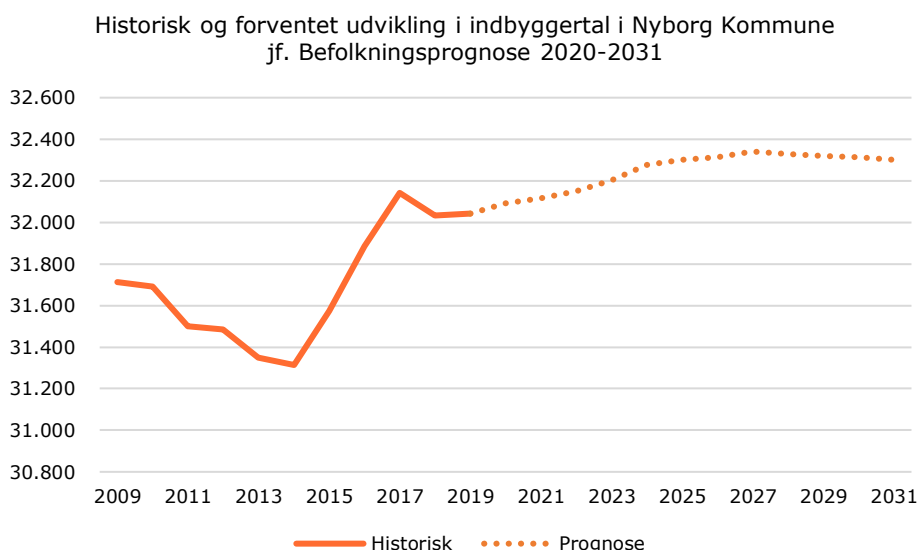
### 11.3 Befolkningsudviklingen

Udviklingen i indbyggertallet har betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. I Nyborg Kommune som helhed forventes indbyggertallet at stige med ca. 260 borgere fra primo 2019 til primo 2031 svarende til en stigning på knap 1 %. Stigningen på ca. 260 personer svarer med de nuværende forbrugstal til stigninger i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 6 mio. kr. for dagligvarer og ca. 4 mio. kr. for udvalgsvarer.

Indbyggertallet i Nyborg by forventes at stige med ca. 840 borgere. Stigningen i indbyggertallet på ca. 840 borgere svarer til stigninger i de årlige forbrugsgrundlag på ca. 20 mio. kr. for dagligvarer og ca. 14 mio. kr. for udvalgsvarer. Udviklingen i indbyggertallet i Nyborg by har således en stor betydning for Nyborgs detailhandel.

Da udvalgsvarer handles i de større byer og centre, vil udviklingen i befolkningstallet isoleret set betyde, at behovet for udvalgswarebutiksareal stiger i Nyborg by. Udviklingen i befolkningstallet vil kun have begrænsede effekter for behovet for udvalgswarebutiksareal i de øvrige dele af Nyborg kommune, da borgerne primært køber udvalgsvarer i Nyborg, Odense og på nettet.

I beregningen af arealbehovet regnes kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Befolkningsprognose 2020, der beskriver den forventede befolkningsudvikling frem til 2031.

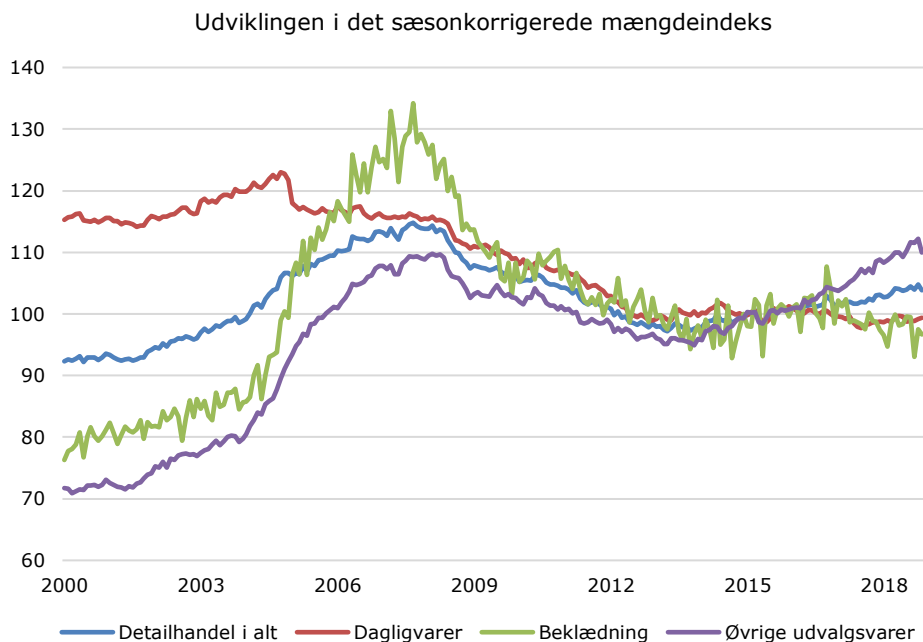


Figur 2.

## 11.4 Udviklingen i forbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen faldet med ca. 8 % fra 2007 til april 2019 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005 <sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 2 % i perioden 2007-2018. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2018 over niveauet i 2006, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 3. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til april 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

De seneste nøgletal for detailhandlen og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, er højere end før finanskrisen.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.



Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgange 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %. Detailhandlen, som forventes etableret i projektområdet, er hovedsageligt udvalgsvarerbutikker inden for netop øvrige udvalgsvarer.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på godt 6 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget på varer i fysiske butikker fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end samlet set i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007, som følge af nethandlen. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i detailhandlen.

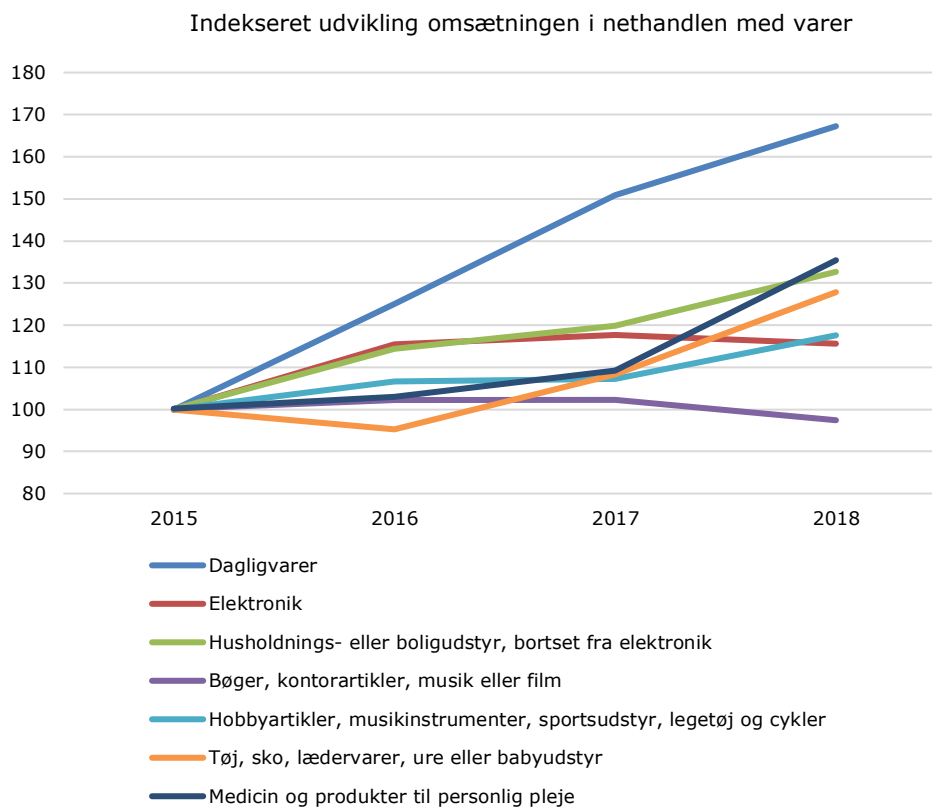
## 11.5 Udviklingen i nethandlen

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

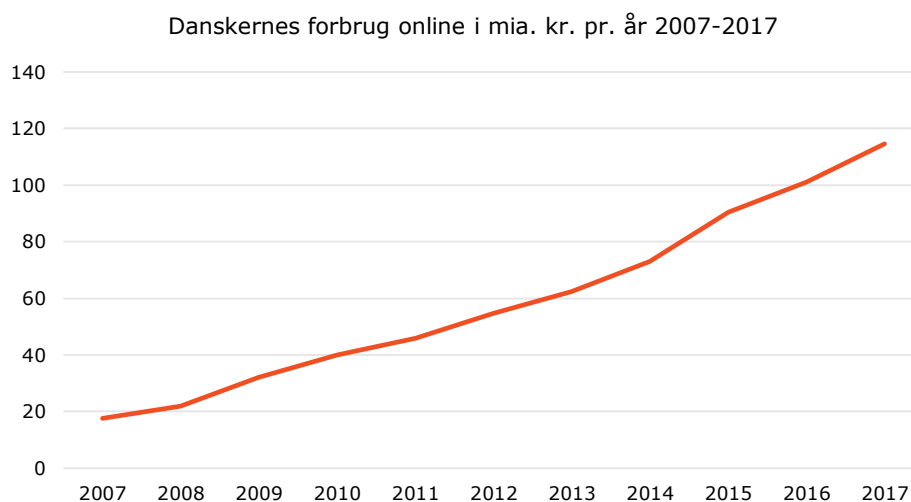
Dagligvarer handles typisk nær bopælen, på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud inden for nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer i dag ca. 2 % af det samlede dagligvareforbrug i Nyborg Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.

Butikkerne, der forventes etableret i aflastningsområdet, vil i høj grad forhandle varegrupper, der, ved levering fra netbutik er pålagt et forholdsvist stort fragtgebyr. På bl.a. den baggrund vurderes det, den fremtidige detailhandel i aflastningsområdet er mindre udsat ift. konkurrence fra nethandlen.



Figur 4. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.



Figur 5. Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Nethandlen udgør ca. 20 % af danskernes udvalgsvarerforbrug og er større for øvrige udvalgsvarer end beklædning. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at nethandelsandelen øges, men at væksten ikke bliver helt så stor som i de forgangene år.

## 11.6 Udviklingen i handelsbalancen

Der er grundlag for, at detailhandlen i Nyborg erobrer markedsandele fra konkurrerende indkøbssteder, herunder tilbageerobrer noget af den omsætning, der i dag går ud af kommunen.

Dagligvarer købes i højere grad lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via nettet. Handelsbalancen for dagligvarer er steget fra ca. 95 % til ca. 97 % i perioden 2007-2016. Det betyder, at dagligvareomsætningen er vokset mere end dagligvareforbruget. Handelsbalancen for udvalgsvarer for Nyborg Kommune er stort set uændret med en lille stigning fra ca. 73 % til ca. 74 % i perioden 2007-2016. Handelsbalancen for udvalgsvarer dækker over, at handelsbalancen for beklædning er faldet fra ca. 64 % til ca. 62 % i perioden i 2006-2016, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer er steget fra ca. 77 % til ca. 79 %.

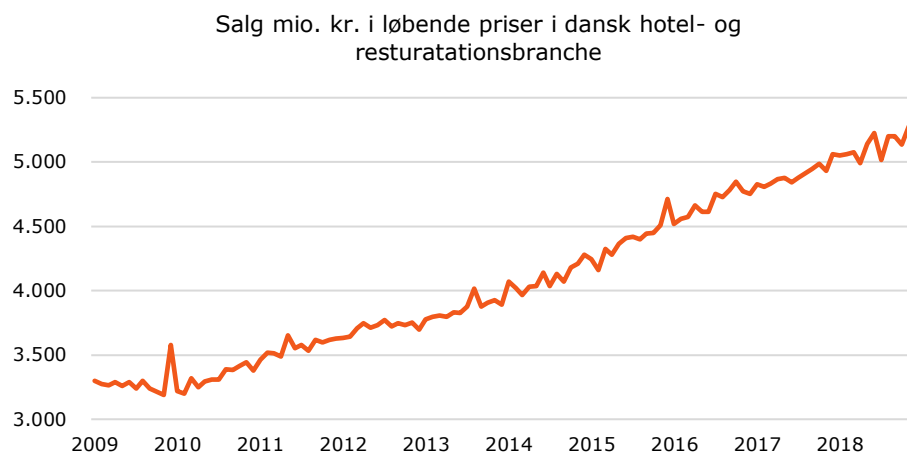
Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for en væsentlig udbygning af detailhandlen i Nyborg, hvilket vil medføre, at handelsbalancen for udvalgsvarer stiger, og at en større del af handlen holdes hjemme i Nyborg Kommune. I maksimumsscenarioet forudsættes det, at handelsbalancen for dagligvarer stiger lidt fra 97 % til 100 % frem mod 2031. Det betyder, at der vil være balance mellem omsætningen og forbruget af dagligvarer i Nyborg Kommune. Handelsbalancen for beklædning forudsættes i maksimumsscenarioet at stige fra ca. 62 % til ca. 70 % frem mod 2031. En yderligere stigning i handelsbalancen for beklædning vil kræve, at butikkerne i Nyborg Kommune tilbageerobrer større markedsdele fra beklædningsbutikkerne i bl.a. Odense. Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige fra ca. 79 % til ca. 100 % frem mod 2031, og begrundes med, at en kraftig udbygning af udvalgsvarerhandlen i form af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil holde mere handel hjemme, og dermed øge handelsbalancen. Etableringen af store udvalgsvarerbutikker vurderes at være en afgørende faktor for en stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer på ca. 20 %-point. Maksimumsscenarioet svarer til, at der etableres butikker i højere takt end stigningen i forbrugsgrundlaget fra de lokale borgere.

## 11.7 Udviklingen i arealintensiteten

Det er vanskeligt at forudse, hvordan udviklingen i omsætning pr. m<sup>2</sup> vil blive 12 år frem, og hvordan den vil blive inden for de forskellige brancher og butikstyper. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at omsætningen pr. kvadratmeter vil forblive på samme niveau som i dag.

## 11.8 Udviklingen i udespisningen

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed er det nærliggende, at antage at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder.



Figur 6.

Dagligvarekæderne er dog i stigende grad opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere og højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger med drive-in mv. I maksimumscenariet forudsættes det derfor, at dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, hvorved de også får del i væksten

## 12 Arealbehov

I det følgende beskrives arealbehovet i Nyborg Kommune over en 12-årig periode.

### 12.1 Maksimumsscenario for dagligvare- og udvalgswarebutikker

Maksimumsscenarioet, hvor der er maksimalt behov for areal til dagligvare- og udvalgswarebutikker, kan beskrives ved:

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til 2007-2008, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at handelsbalancerne for dagligvarer, beklædning stiger moderat, og at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer stiger markant, bl.a. som følge af en udbygning af butiksstrukturen;
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 260 personer eller knap 1 %.

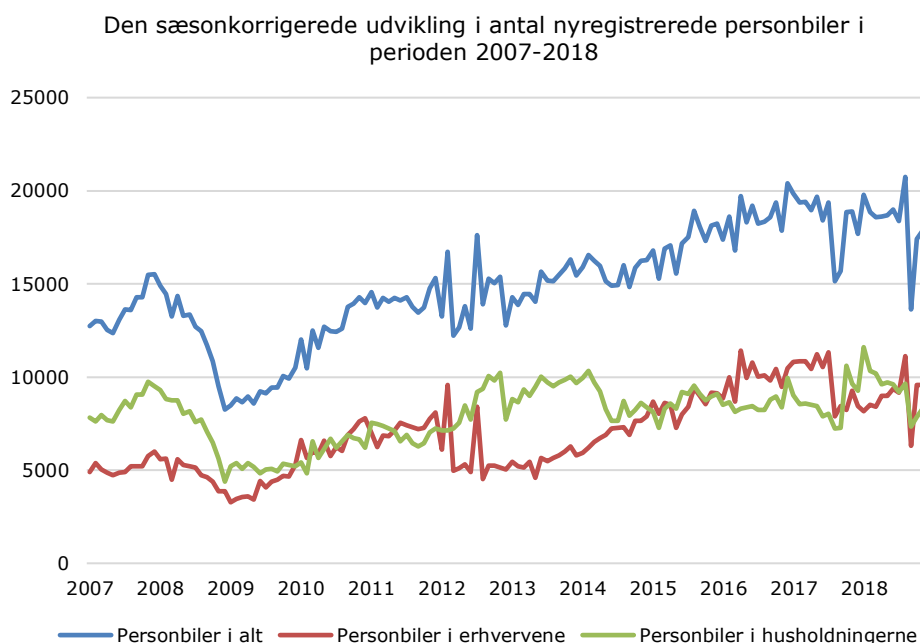
Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031. Det kan f.eks. være udbygningen af et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10. På dagligvaresiden er det forudsat at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen i de mindre byer som f.eks. Nyborg kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i fysiske butikker.

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 10.600 m<sup>2</sup>. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 2.600 m<sup>2</sup>, et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 900 m<sup>2</sup> og et behov for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer på ca. 7.100 m<sup>2</sup>.

## 12.2 Arealbehov for forhandlere af motorkøretøjer

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, herunder bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer. Efter praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særlig pladskrævende varer. Med den nye Planlov og Vejledning om detailhandelsplanlægning er definitionen af særligt pladskrævende varer oplødt en anelse.

Forhandlere af motorkøretøjer er ofte kendetegnet ved et stort areal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detail salg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af Figur 6, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



Figur 7.

Der er fem forhandlere af motorkøretøjer i Nyborg Kommune i dag med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.700 m<sup>2</sup>. De fem forhandlere er gennemgående

store set ift. de gennemsnitlige butiksstørrelser i Nyborg Kommune, men er små set ift. moderne bilhuse.

På den baggrund vurderes det, at der kan planlægges for f.eks. yderligere 5.000 m<sup>2</sup> til forhandlere af motorkøretøjer, hvilket kan udnyttes af f.eks. to moderne bilhuse à 2.500 m<sup>2</sup>. Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet.

For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet i planlægningen, kan Nyborg Kommune arbejde med et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer på 5.000 m<sup>2</sup>.

### 12.3 Samlet vurdering

Hvis udviklingen vil læne sig op ad maksimumssceneriet, vil der blive behov for yderligere ca. 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarer og yderligere ca. 8.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Ændringer i forbruget kan udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker og ikke kun som butikslukninger, udvidelser og nyetableringer. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen. Detailhandlen er et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL FREM MOD 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Forhandlere af motorkøretøjer
<b>Maksimumsscenario</b>	ca. 2.600 m <sup>2</sup>	ca. 900 m <sup>2</sup>	ca. 7.100 m <sup>2</sup>	ca. 5.000 m <sup>2</sup>

Tabel 5.

### 12.4 Arealbehov ved udbygning med arealekstensive butikker

Planlægningen for et aflastningsområde ved Storebæltsvej 10, vil indeholde krav om en minimumsbutiksstørrelse på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik. På baggrund af minimumsbutiksstørrelsen og en vurdering af hvilke kæder, der kan have ønske om etablering af butikker i Nyborg, vurderes det, at den nye detailhandel på Storebæltsvej 10 vil bestå af arealmæssigt store butikskoncepter, som erfaringsmæssigt er kendetegnet af en lavere omsætning pr. m<sup>2</sup> end mindre udvalgswarebutikker.

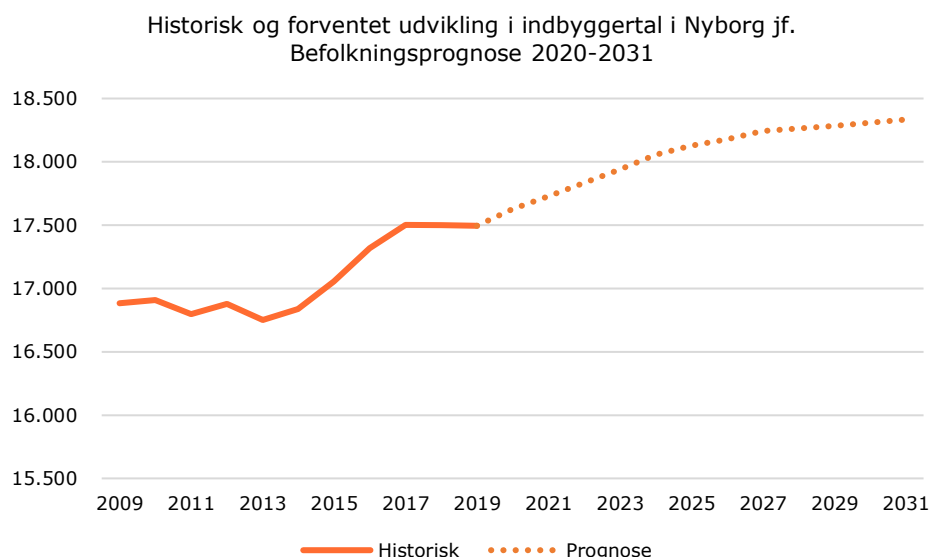


De eksisterende øvrige udvalgswarebutikker i Nyborg Kommune har en gennemsnitlig omsætning pr. m<sup>2</sup> på ca. 20.000 kr. pr. år. Det vurderes, at den gennemsnitlige udvalgswareomsætning pr. m<sup>2</sup> i nye, arealkrævende og arealekstensive udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil ligge på et niveau omkring 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Hvis behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper imødegås med en udbygning med arealekstensive butiksenheder, vil det svare til en udbygning med ca. 15.400 m<sup>2</sup>.

## 13 Kundegrundlag

Kundegrundlaget til et aflastningsområde defineres ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning som antallet af indbyggere i den by aflastningsområdet ligger i. Der bor ca. 17.500 borgere i Nyborg og antallet af borgere forventes at stige til godt 18.300 i 2031.



Figur 8.

Aflastningsområdets arealramme på 15.000 m<sup>2</sup> med op til 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarer vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse. Med omklassificeringen af Nyborg Jern fra bymidte til aflastningsområde vil der blive to aflastningsområder i Nyborg. Aflastningsområdet ved Storebæltsvej vil give mulighed for etablering af ny detailhandel, mens omklassificeringen af Nyborg Jern ikke giver mulighed for yderligere detailhandel end mindre udbygninger af de nuværende udvalgswarebutikker, hvilket den eksisterende planlægning også muliggør. De to aflastningsområders størrelse vurderes at være afstemt med Nyborgs størrelse.

## 14 Opland- og influensområde

Oplandet omkring aflastningsområdet kan betragtes som området, hvor der er kortere køretid til området ved Storebæltsvej 10 end til konkurrerende indkøbssteder. Aflastningsområdet ligger godt ift. motorvejsafkørsel 45 og kan nås fra et stort område inden for kort tid. Kortet viser, hvordan et aflastningsområde

ved Storebæltsvej 10 vil være afgrænset ift. Aflastningscenter SØ i Odense og Svendborg Storcenter.

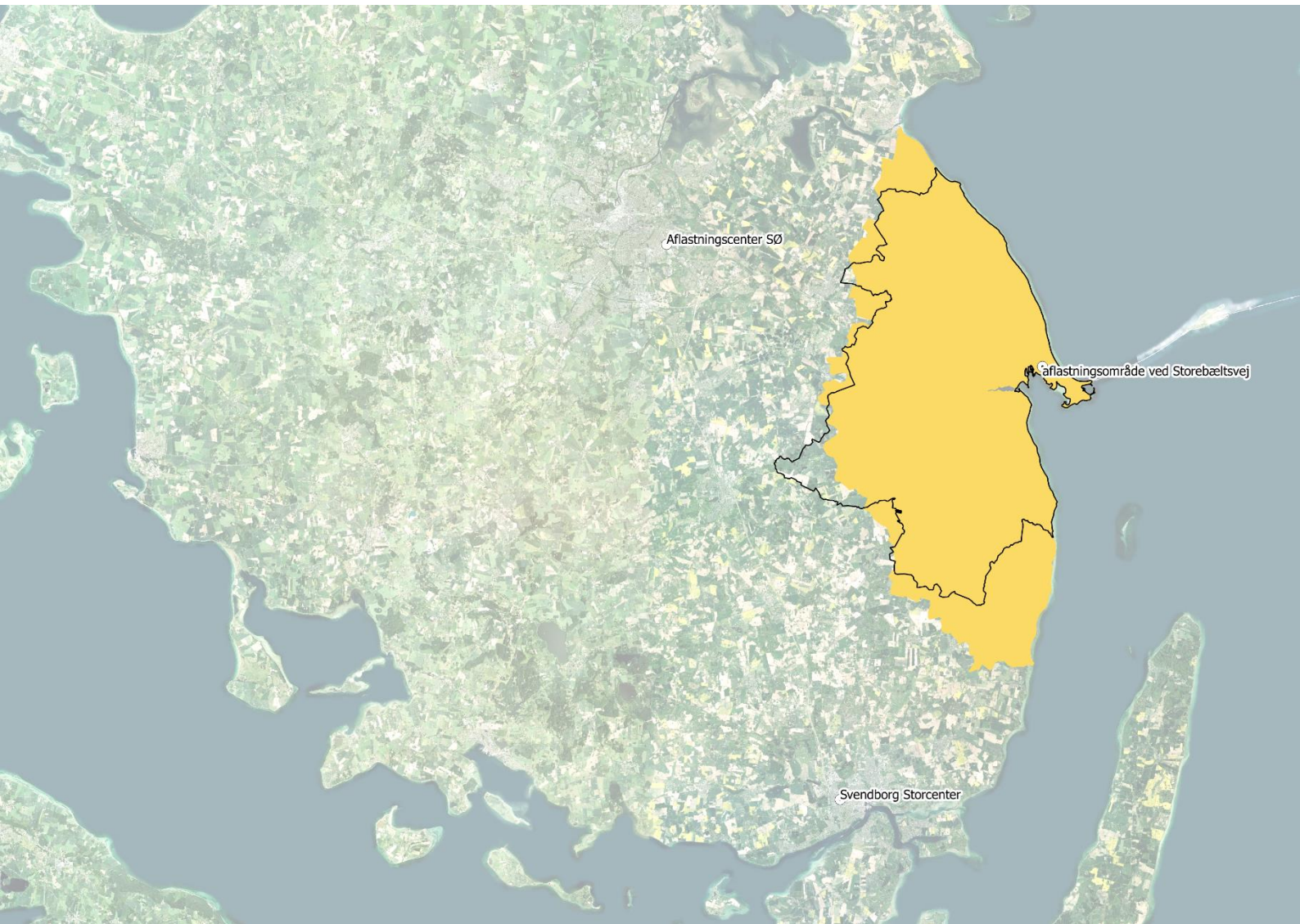
Der bor ca. 34.300 borgere i oplandet til et aflastningsområde på Storebæltsvej. Borgerne i oplandet har et samlet forbrug af dagligvarer på ca. 860 mio. kr. pr. år og et samlet forbrug af udvalgsvarer på ca. 600 mio. kr. pr. år.

Et aflastningsområde ved Storebæltsvej vil også kunne nås fra Sjællandssiden, men det vurderes, at broafgiften og afstandene udgør en barriere for at regne et opland på den anden side af Storebælt med.

OPLANDET TIL ET AFLASTNINGSOMRÅDE VED STOREBÆLTSVEJ	
<b>Antal indbyggere</b>	34.300
<b>Forbrugsgrundlag for dagligvarer</b>	ca. 860 mio. kr. pr. år
<b>Forbrugsgrundlag for udvalgsvarer</b>	ca. 600 mio. kr. pr. år

Tabel 6.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel iht. Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Aflastningsområdet vil således også henvende sig til de mange pendlere. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet.



Figur 9. Nyborg Kommune (vist med sort afgrænsning) og oplandet til aflastningsområdet (vist med gult).

## 15 Eksisterende udvalgsvarehandel i influensområdet

Af Tabel 7. fremgår udvalgsvareomsætningen i de væsentligste udbudspunkter i de dele af influensområdet, der ikke udgøres af Nyborg Kommune. Som det fremgår i afsnit 15.2, så vurderes det, at størstedelen af omsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg Kommune, hentes 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.

UDVALGSVAREOMSÆTNING I INFLUENSOMRÅDET UDEN FOR NYBORG KOMMUNE	
Område	Udvalgsvareomsætning
Odense SØ, Odense	ca. 3.935 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Odense bymidte	ca. 1.596 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Odense i øvrigt	Ca. 1.110 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Svendborg	ca. 1.236 mio. kr. i 2016 (2016-priser)
Ringe	ca. 281 i mio. kr. i 2018 (2018-priser)
Kerteminde	ca. 93 mio. kr. i 2007 (2007-priser)

Tabel 7.

## 16 Forventet ny detailhandel

I aflastningsområdet gives mulighed for 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf op til 2.600 m<sup>2</sup> kan udnyttes til dagligvarer. I beregningerne er der taget udgangspunkt i et scenarie som vist i Tabel 8., hvor 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer, og hvor 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til en blanding af udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Hvis færre end 2.600 m<sup>2</sup> udnyttes til dagligvarer og flere end 12.400 m<sup>2</sup> udnyttes til udvalgsvarer, så bliver effekterne for eksisterende dagligvarebutikker mindre end beregnet og effekterne for eksisterende udvalgsvarebutikker større.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år. De eksisterende butikker i Nyborg omsatte til sammenligning i 2016 dagligvarer for i størrelsesordenen 575-605 mio. kr. pr. år. De nye dagligvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 15-18 % af den nuværende dagligvareomsætning i Nyborg. En del af den nuværende dagligvareomsætning sker i Lidl, der ligger ved Storebæltsvej, direkte overfor aflastningsområdet.

Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år. Til sammenligning omsatte de eksisterende butikker i Nyborg by udvalgsvarer for ca. 380-410 mio. kr. i 2016. De nye udvalgsvarebutikkers størrelse illustreres af, at deres omsætning svarer til ca. 51-59 % af den nuværende udvalgsvareomsætning i Nyborg.

FORVENTET NY DETAILHANDEL I AFLASTNINGSOMRÅDET			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
<b>Bruttoetageareal</b>	2.600 m <sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter	12.400 m <sup>2</sup>	
<b>Butiksstørrelser</b>	1-2 butikker på i alt 2.600 m <sup>2</sup> eller 1-2 butikker på i alt 2.300 m <sup>2</sup> og 1 butik på 300 m <sup>2</sup>	Gns. butiksstørrelse på 3.100 m <sup>2</sup>	
<b>Gennemsnitlig arealintensitet</b>	35-40.000 kr. pr. år	17-18.000 kr. pr. år	
<b>Omsætning</b>	91-104 mio. kr. pr. år	210-225 mio. kr. pr. år	

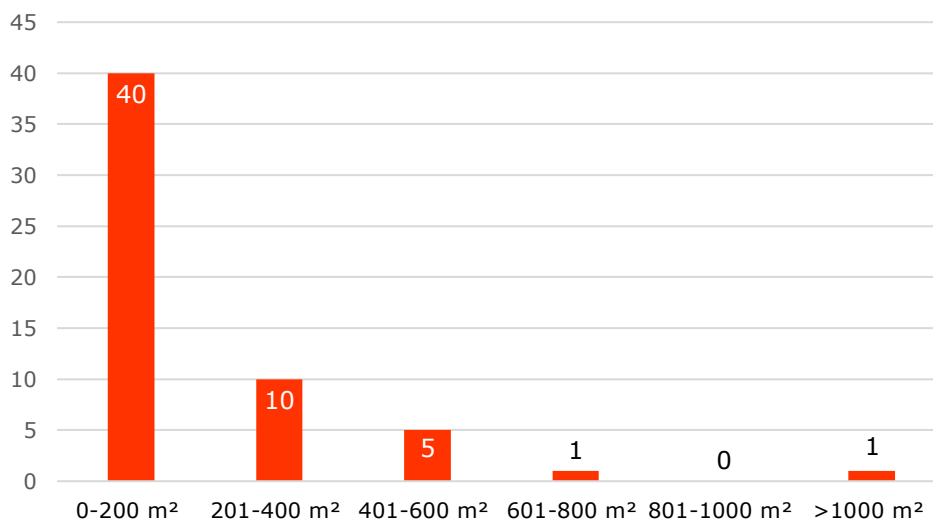
Tabel 8.

## 17 Effekter for eksisterende detailhandel

Etableringen af ny detailhandel vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge end tidligere, men at en del af indkøbene i eksisterende detailhandel flyttes til ny detailhandel. Derfor vurderes en del af omsætningen i den nye detailhandel at blive hentet fra den eksisterende detailhandel i Nyborg, og at en anden del vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg, herunder ved at lokale kunder vælger at handle i Nyborg i stedet for udenbys, når Nyborg får et større butiksudbud.

Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvilke konkrete butikker, der vil etablere sig i aflastningsområdet. De konkrete effekter vil derfor også afhænge af, hvilke butikker, der helt præcist bliver tale om, hvilke eksisterende butikker i Nyborg de vil konkurrere med, og hvilke butikker uden for kommunen, de vil blive et lokalt alternativ til. Et aflastningsområde kan bidrage til at øge Nyborgs opland, og til at flere borgere vælger at handle i Nyborg.

Størrelsesbegrænsningerne på den nye detailhandel kan sammenlignes med de nuværende butiksstørrelser i bymidten inden for voldene, hvor udvalgswarebutikkerne i dag er koncentreret. Som det fremgår af Figur 10., så er størstedelen af butikkerne i den historiske bykerne inden for voldene under 200 m<sup>2</sup>. Antallet af større lokaler er begrænset. Kun to butikker er større end 600 m<sup>2</sup>. Minimumsbutiksstørrelsen bidrager derfor til en rollefordeling mellem bymidten inden for voldene og aflastningsområdet, hvor bymidten inden for voldene er for mindre butikker på under 750 m<sup>2</sup>, og aflastningsområdet er for de større butikker.



Figur 10.

De beregnede effekter for den eksisterende detailhandel udtrykker omsætningsnedgangen. En lille omsætningsnedgang i et område med lille omsætning vil få stor beregnet effekt, mens stor omsætningsnedgang i et område med stor omsætning vil få en lille beregnet effekt. I praksis afhænger effekterne også af, hvor robuste de enkelte butikker og indkøbsområder er, dvs. om butikkernes økonomi kan bære en omsætningsnedgang og hvordan et indkøbsområdes



udbudsbredde påvirkes. Vurderinger af, hvor robuste de enkelte butikker er ligger udenfor nærværende undersøgelse.

## 17.1 Effekter for eksisterende dagligvarebutikker

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg og andre steder i oplandet, vil i stedet benytte den nye dagligvarehandel. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling til og fra arbejde. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden er butikstypen og sammenligneligheden af varesortimentet afgørende faktorer for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning.

Det vurderes, at 1-2 nye store dagligvarebutikker i overvejende grad vil hente omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i begrænset grad fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at beskrive effekterne for dagligvarebutikkerne som omsætningsnedgangen ift. den eksisterende omsætning.

Dagligvareindkøb sker normalt lokalt, og sådan vil det også være ved de nye dagligvarebutikker ved Storebæltsvej, men det forventes, at andelen, der hentes længere væk, vil være større end det normalt kan forventes. Det er der flere årsager til. Der er mulighed for en stor dagligvarebutik, som har et større opland end mindre dagligvarebutikker. Desuden vil dagligvarebutikken få en placering sammen med et større udbud af udvalgsvarer og den eksisterende Lidl direkte over for aflastningsområdet. Kombinationen af dagligvarer og udvalgsvarer tiltrækker kunder fra et større opland, end hvad tilfældet er for en dagligvarebutik, der ligger for sig selv. Beliggenheden ved afkørsel 45 betyder, at lokale kunder og byens gæster møder den nye dagligvarehandel, inden de længere fremme på turen passerer byens øvrige dagligvarebutikker.

### 17.1.1 Andel af dagligvareomsætningen der hentes lokalt

Resultatet af beregningerne er, 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.

De ca. 77-88 mio. kr. pr. år, som hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg, svarer til, at de eksisterende dagligvarebutikker vil miste i størrelsesordenen 13-15 % af den nuværende omsætning.

Det vurderes, at de resterende ca. 15 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning svarende til ca. 14-16 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Nyborg by. De ca. 14-16 mio. kr. pr. år, der kommer til



udefra, vil skabe en vækst i dagligvareomsætningen i Nyborg by på omkring 2-3 %.

#### Effekter for dagligvarehandlen i Nyborg by

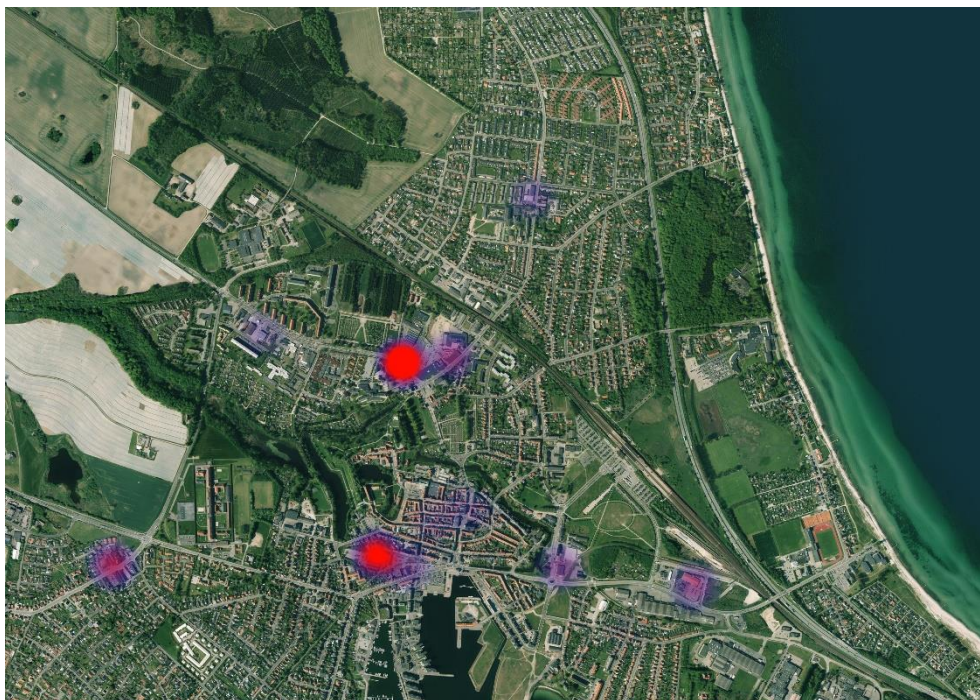
Hvor de ca. 85 % af omsætningen konkret vil komme fra i Nyborg by, kan ikke vurderes præcist, men det vil som tommelfingerregel ske med de største andele fra de nærmeste butikker, og andelen vil blive mindre med stigende afstande. Tilbagegangen på ca. 77-88 mio. kr. i de eksisterende dagligvarebutikker i Nyborg by vil medføre betydelig tilbagegang i de mest berørte butikker.

I nærområdet omkring aflastningsområdet er der et begrænset lokalt kundegrundlag samtidig med, at der er flere eksisterende dagligvarebutikker i området. Det peger på, at næroplanet er betydeligt overforsynet med dagligvarebutikker, og at en væsentlig del af omsætningen vil blive hentet fra de nærliggende butikker. Det vurderes, at Rema 1000 på Svaneparken 2, ved rundkørslen umiddelbart vest for aflastningsområdet, og Lidl på Storebæltsvej 5, overfor aflastningsområdet, vil være de to dagligvarebutikker, der vil afgive mest omsætning til den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet. Den eksisterende Lidl vil få fordel af samlokaliseringen med de nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet – og vice versa – men Lidl vil samtidig tabe omsætning til ny dagligvarehandel i aflastningsområdet. Det vurderes, at aflastningsområdets butikker og Lidl for en del kunder vil opleves som ét samlet fysisk-funktionelt indkøbsområde, der vil tiltrække mere omsætning, end hvis butikkerne havde ligget med større indbyrdes afstand

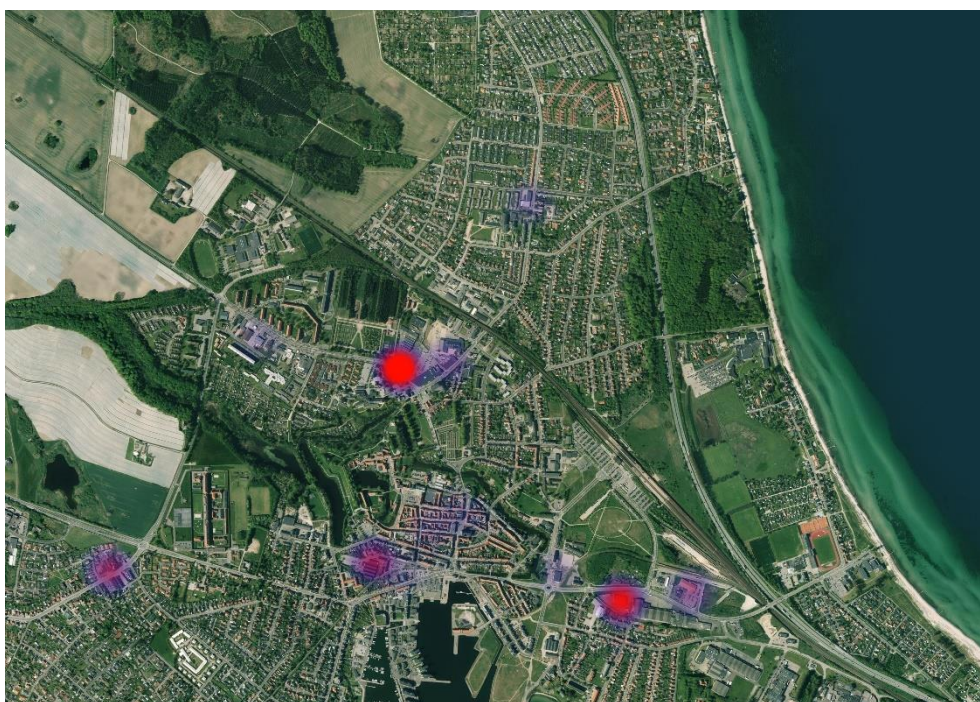
Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel fremgår af Figur 13.

Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 50 % eller ca. 46-52 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i Nyborg bymidte, herunder fra Kvickly, Netto, Rema 1000 og Fakta,
- > ca. 20 % eller ca. 18-21 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i butiksområdet Nyborg Jern, dvs. Føtex og Rema 1000, og
- > ca. 15 % eller ca. 14-16 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i det øvrige Nyborg, herunder Lidl, Meny, Aldi, Spar og Fakta.



Figur 11. Omsætning i dagligvarebutikker i Nyborg i dag.



Figur 12. Omsætning i dagligvarebutikker ved realisering af aflastningsområdet.

### 17.1.2 Effekter for dagligvarehandlen uden for Nyborg by

De ca. 15 %, som den nye dagligvarehandel i aflastningscentret forventes at ville hente uden for Nyborg by, vil blive fordelt på omsætning, der kommer fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev og Ørbæk, og fra butikker i andre

kommuner. Ullerslev og Ørbæk har fortsat et ret godt lokalt udbud med flere dagligvarebutikker, og oplandsanalysen viste, at borgerne i Ullerslev køber ca. 40 % af dagligvarerne lokalt og ca. 30 % i Nyborg, og at borgerne i Ørbæk køber ca. 60 % af dagligvarerne lokalt og ca. 20 % i Nyborg.

#### Effekter for dagligvarehandlen i Ullerslev og Ørbæk

Ullerslev har god trafikalt tilgængelighed til det vestlige og centrale Nyborg, herunder til området ved Føtex via Odensevej og til Meny via motorvejen og Fynsvej. Nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet ligger lidt længere væk fra Ullerslev, og det forventes ikke, at aflastningsområdet kommer til at rumme helt nye former for dagligvarebutikker, som Nyborg ikke har i dag, og som kunne motivere til at forlænge indkøbsturen frem til aflastningsområdet. Derfor forventes det, at nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet kun vil trække meget begrænset dagligvarehandel til fra Ullerslev ud over det, der allerede handles i Nyborg. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Ullerslev. Omsætningsnedgangen vil blive begrænset ift. den eksisterende omsætning.

Ørbæk har god trafikalt tilgængelighed til det sydlige og centrale Nyborg. Meny vil være den første dagligvarebutik på turen fra Ørbæk. Længere fremme møder kunderne Kvickly, Netto mv. De nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil ligge længere væk fra Ørbæk, og der forventes ikke at etableret butikstyper i aflastningsområdet, som giver kunderne fra Ørbæk adgang til nye former for dagligvarebutikker, som Nyborg ikke har i dag, og som kunne motivere at forlænge indkøbsturen frem til aflastningsområdet. Ligesom for Ullerslev forventes det derfor, at nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet kun vil tiltrække meget begrænset ekstra handel fra Ørbæk. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet hentes fra eksisterende dagligvarebutikker i Ørbæk. Omsætningsnedgangen vil blive begrænset ift. den eksisterende omsætning.

#### Effekter for dagligvarehandlen 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. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel vil blive hentet uden for Nyborg Kommune, herunder fra Odense, Langeskov og Ringe. Omsætningsnedgangen vil blive spredt og af begrænset effekt.

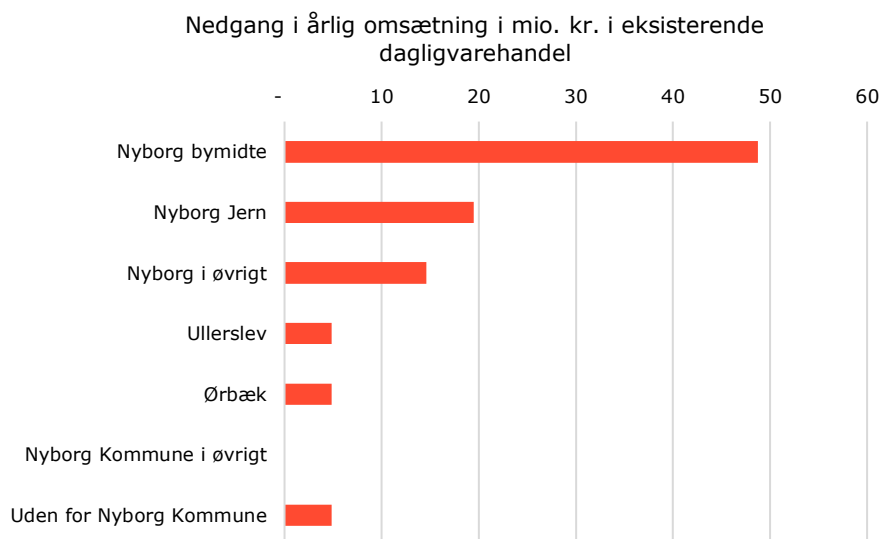
Hvor meget omsætning, der mere præcist vil blive hentet uden for Nyborg Kommune, kan ikke beregnes, men et par regneeksempler kan anskueliggøre størrelsesordenerne. Nyborg-borgerne køber ifølge oplandsanalysen kun ca. 1 % af deres dagligvarer i Odense svarende til i størrelsesordenen 5 mio. kr. pr. år. Hvis der regnes med 4.800 af- og påstigninger i døgnnet på Nyborg Station i 2016, vil det svare til, at ca. 2.400 personer tager toget fra Nyborg station om dagen. Hvis det forudsættes, at 50 % kommer fra andre kommuner, så svarer det til 1.200 personer om dagen. Regnes med, at 25 % vælger at købe dagligvarer i Nyborg, så skaber det en omsætning på i størrelsesordenen 3-6 mio. kr. om året. Hvis der regnes med, at 31.500 biler og motorcykler passerer forbi på



E20 i døgnet, og at 1 ekstra ud af 100 vælger at køre ind til Nyborg for at købe dagligvarer, så skaber det en omsætning på i størrelsesordenen 20 mio. kr. om året. Bidraget for togpassagerer udefra og forbipasserende bilister vil med de antagelser, der er taget, svare til i størrelsesordenen 25 mio. kr. om året. Ved aflastningsområdet ligger allerede i dag Rema 1000 og Lidl. Derfor vurderes, at meromsætningen, at ville udgøre i størrelsesordenen 5 mio. kr. pr. år.

Ud af den samlede dagligvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at:

- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Ullerslev og Ørbæk og
- > ca. 5 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikker i et spredt influensområde uden for Nyborg Kommune.



Figur 13.

## 17.2 Effekter for eksisterende udvalgswarebutikker

De nye udvalgswarebutikker vil hente en stor del af deres omsætning uden for Nyborg Kommune, men selvom bymidten og aflastningsområdet vil adskille sig fra hinanden på butiksstørrelserne, så kan det ikke undgås, at der vil blive overlappende varegrupper. Graden af overlap vil dog blive mindre end uden en minimumsstørrelse pr. butik, og bymidten og aflastningsområdet vil i højere grad supplere hinanden. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik vil f.eks. betyde, at aflastningsområdet ikke kommer til at rumme mindre beklædningsbutikker, som er en kernebranche i bymidten, men samtidig vil der være mulighed for at etablere større udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, som ikke findes i Nyborg i dag.

Resultatet af beregningen er, at 12.400 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker 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. Omsætningsnedgangen i den eksisterende

udvalgsvarerhandel er vist på Figur 16. Beregningen er udtryk for en gennemsnitsbetragtning, og de konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

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 %.

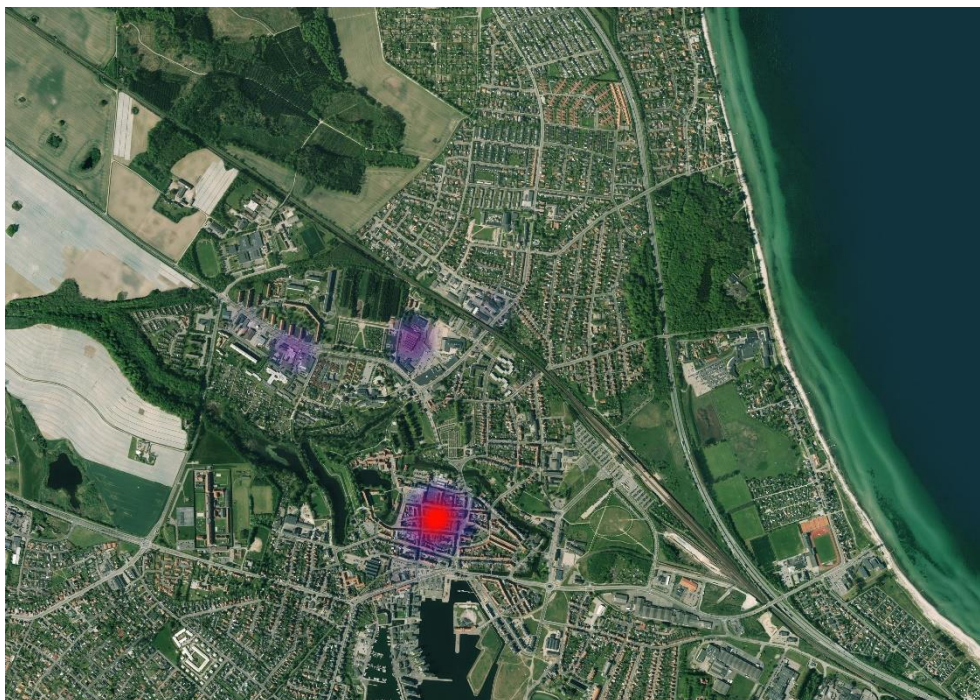
Vurderingen af hvorfra omsætningen hentes tager primært udgangspunkt i de forskellige udbudspunkters styrkeforhold, dvs. omfang af butiksudbud og andre kundeorienterede servicefunktioner. Derudover er afstand, synlighed og tilgængelighed samt butikstyper og sammenlignelighed af varesortimenter afgørende faktorer for, hvorfra omsætningen hentes.

### 17.2.1 Effekter for udvalgsvarerhandlen i Nyborg

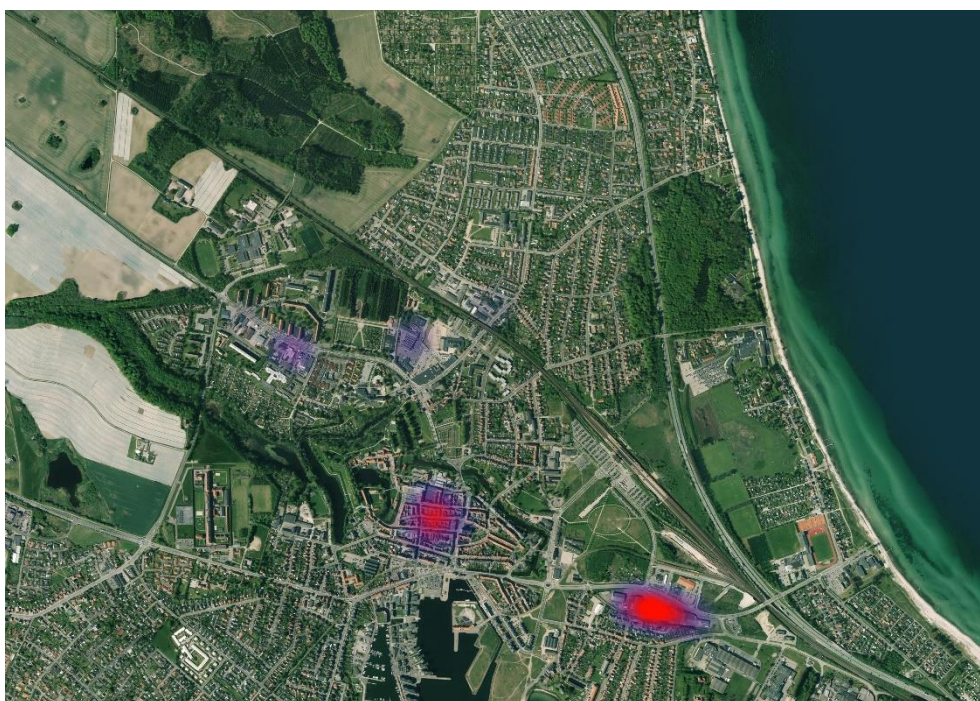
Det kan ikke undgås, at en nedgang på ca. 26-28 % i udvalgsvareomsætningen i de eksisterende butikker i Nyborg vil få konsekvenser, herunder i bymidten. Minimumsbutiksstørrelsen på 750 m<sup>2</sup> vil betyde, at mindre butikker ikke vil flytte til aflastningsområdet eller møde konkurrence fra nye og tilsvarende butikker i aflastningsområdet. Tilbagegangen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger med de samme varetyper som bymidtens butikker. Det er usikkert, hvor stort overlap der vil blive. Udviklingen vil betyde, at bymidtens butikker enten omstiller sig til en lavere omsætning eller lukker. Den samlede tilbagegang på ca. 105-112 mio. kr. pr. år vil svare til omsætningen i omkring 25 gennemsnitsbutikker. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at oplyse omsætningsnedgange i % af den eksisterende omsætning for de enkelte centerområder i Nyborg.

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

- > ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte,
- > ca. 18 % eller ca. 37-39 mio. kr. pr. år hentes fra butiksområdet Nyborg Jern og
- > ca. 2-3% eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra det øvrige Nyborg.



Figur 14. Omsætning i udvalgswarebutikker og udvalgswareomsætning i butikker med SPV i dag.



Figur 15. Omsætning i udvalgswarebutikker og udvalgswareomsætning i butikker med SPV ved realisering af aflastningsområdet.



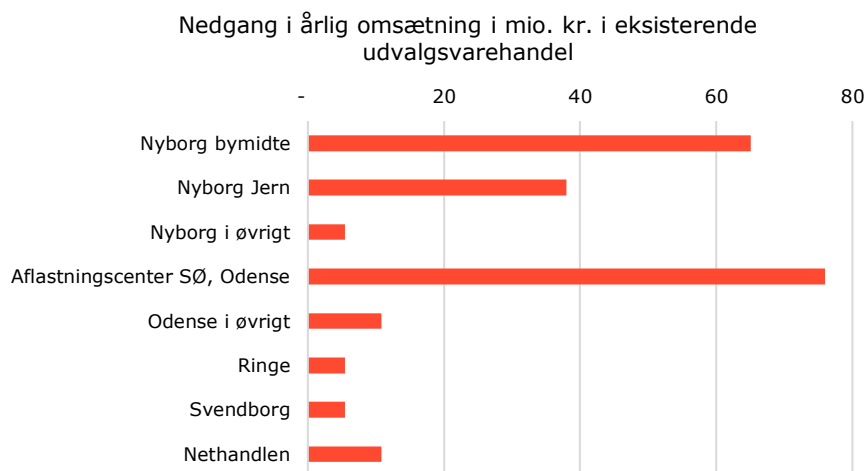
### 17.2.2 Effekter for udvalgsvarerhandlen uden for Nyborg

De ca. 50 %, der hentes uden for Nyborg by og svarer til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra butikker uden for Nyborg Kommune, da der kun er få udvalgsvarerbutikker tilbage i Ullerslev og Ørbæk at hente omsætning fra.

De nye udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet vil medføre en samlet vækst i udvalgsvareromsætningen i Nyborg by på i størrelsesordenen 105-112 mio. kr. om året svarende til en vækst på i ca. 26-28 %.

Ud af den samlede udvalgsvareromsætning 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 %,
- > ca. 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 %,
- > ca. 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
- > ca. 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.



Figur 16.

### 17.2.3 Effekter for den samlede omsætning

Det vurderes, at en fuld udbygning af aflastningsområdet vil medføre en samlet stigning i den årlige omsætning på i størrelsesordenen 110-117 mio. kr. Stigningen vil være fordelt med ca. 5 mio. kr. på dagligvarer, svarende til en stigning i den årlige dagligvareromsætning på under 1 %, og ca. 105-112 mio. kr. på udvalgsvarer, svarende til en stigning i den årlige udvalgsvareromsætning på ca. 26-28 %.

EFFEKTER FOR DEN SAMLEDE OMSÆTNING		
	Dagligvarer	Udvalgsvarer
<b>Eksisterende årlig omsætning i Nyborg Kommune</b>	ca. 769 kr. i 2016 (2016-priser)	ca. 406 kr. i 2016 (2016-priser)
<b>Årlig omsætning i aflastningsområdet</b>	ca. 90-105 mio. kr.	ca. 210-225 mio. kr.
<b>Stigning i årlig omsætning i Nyborg Kommune</b>	ca. 5 mio. kr.	ca. 105-112 mio. kr.

Tabel 9.

Det forventes ikke, at aflastningsområdet vil medføre en stor stigning i dagligvareomsætningen. Den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet er dog i kraft af sin ankerfunktion en forudsætning for den væsentlige stigning i udvalgsvareomsætningen.

#### 17.2.4 Effekter ved andre udbygninger

De beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil bl.a. afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes. Planlægningen vil muliggøre etableringen af op til 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel, heraf op til 2.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker. Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men vil ikke definere butiksmikset, dvs. de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter.

For det første er det ikke sikkert, at der vil ske en fuld udbygning af aflastningsområdet med detailhandel. Som projektet skrider frem, kan det vise sig, at det i stedet er mere hensigtsmæssigt med flere kundeorienterede servicefunktioner eller andre anvendelser. Manglende efterspørgsel kan ligeledes betyde, at der etableres mindre detailhandel og i stedet flere andre funktioner end detailhandel. Hvis der etableres mindre detailhandel end antaget, så bliver effekterne for detailhandlen mindre. Hvis der etableres f.eks. 5.000 m<sup>2</sup> mindre udvalgsvarebutiksareal, så vurderes effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg at blive reduceret fra ca. 26 % til ca. 16 %.

For det andet er det ikke sikkert at hele aflastningsområdet udbygges med butikker med dagligvare- og udvalgsvareomsætning. Planlægningen giver mulighed for at arealrammen udnyttes af butikker med særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. forhandlere af motorkøretøjer. Etableres der i aflastningsområdet bilforhandlere, så påvirkes dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne ikke af disse butikker. Det vurderes, at hvis der etableres f.eks. et moderne bilhus på 2.500 m<sup>2</sup>, så reduceres effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg fra ca. 26 % til ca. 21 %.

For det tredje afhænger effekterne af, hvor effektiv den nye detailhandel bliver. Aflastningsområdet giver mulighed for etablering af arealkrævende butikker. Etableres mange store butikker, så etableres erfaringsmæssigt også i højere grad butikker med en lav omsætning pr. m<sup>2</sup> relativt til mindre butikker, og så bliver effekterne mindre end antaget. Det vurderes, at en

udvalgsvareomsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år på 15.000 kr. i stedet for de forudsatte 17-18.000 kr. vil medføre en reduktion i effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg fra ca. 26 % til ca. 23 %.

For det fjerde afhænger effekterne af sammensætningen af kæder og overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker. 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 %.

For det femte afhænger de samlede effekter af, om detailhandlen udbygges andre steder i Nyborg. I gennemsnitssceneriet er der forudsat en butiksstruktur som den nuværende. Etableres der nye butikker i Nyborg, f.eks. i bymidten, før udbygningen af aflastningsområdet, så hentes omsætning udefra og til Nyborg bymidte. Det betyder, at effekterne af en efterfølgende omsætningsnedgang som følge af udbygningen på Storebæltsvej reduceres. Etableres der nye butikker i Nyborg bymidte efter udbygningen af aflastningsområdet, så vil en del af omsætningen blive flyttet tilbage til bymidten, hvorved effekterne også afbødes.

Følsomhedsberegningerne viser, at konsekvensberegningen er ganske følsom over for ændringer i forudsætningerne. Et sammenfald af flere af ovenstående scenarier vil slå stærkt igennem ift. de beregnede effekter. Et sammenfald vil betyde, at effekterne for den eksisterende detailhandel i Nyborg bliver mindre end beregnet i gennemsnitssceneriet, og at mere omsætning hentes fra konkurrerende handelsbyer.

## 18 Oplandseffekt

Oplandseffekten er beregnet for Nyborg og for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

### 18.1 Oplandseffekt for dagligvarer

Som det fremgår, vurderes det, at udbygningen af aflastningsområdet kan medføre en stigning i dagligvareomsætningen i Nyborg i 2031 på ca. 14-16 mio. kr. sammenlignet med et scenarie, hvor aflastningsområdet ikke udbygges. Der er tale om små ændringer relativt til den samlede dagligvareomsætning i Nyborg, hvorfor handelsbalancen kun stiger i meget begrænset grad.

UDVIKLING I OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER					
	2019	2031 ekskl. udvidelse	2031 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes i nabo-kommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	591	657	670-672	14-16	4,5-5,0
Forbrug (mio. kr. pr. år)	435	482	482	-	-
Handelsbalance (%)	136	136	139	2	-

Tabel 10.

## 18.2 Oplandseffekt for udvalgsvarer

Som det fremgår, vurderes det, at udbygningen af aflastningsområdet kan medføre en stigning i udvalgsvareomsætningen i Nyborg i 2031 på ca. 105-112 mio. kr. sammenlignet med et scenarie, hvor aflastningsområdet ikke udbygges. Der er tale om væsentlige ændringer relativt til den samlede udvalgsvareomsætningen i Nyborg, hvorfor handelsbalancen stiger i markant.

UDVIKLING I OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER					
	2019	2031 ekskl. aflastningsområde	2031 inkl. aflastningsområde	Ændring	Hentes i nabo-kommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	404	494	599-605	105-112	95-100
Forbrug (mio. kr. pr. år)	286	349	349	-	-
Handelsbalance (%)	141	141	172-173	21-23	-

Tabel 11.

Det er vanskeligt at vurdere, hvordan Nyborgs handelsbalance vil udvikle sig i et 0-alternativ, dvs. uden et aflastningsområde. Det er muligt, at Nyborg ikke vil kunne fastholde sin position i den regionale konkurrence, hvis der sker udbygninger i Odense, Svendborg, Ringe eller Kerteminde. I så fald vil handelsbalancen for Nyborg falde og handelsunderskuddet for Nyborg Kommune øges. Der er gennem en længere årrække sket en strukturudvikling mod arealkrævende butikker ved det overordnede vejnet. Denne udvikling ser ud til at fortsætte, og etableringen af et aflastningsområde kan derfor bidrage til at detailhandlen i Nyborg i højere grad omstilles til den fremtidige konkurrencesituation.

## 19 Priseffekt

Begreberne 'konkurrence' og 'lavere priser' er vanskelige at arbejde med i en planlægningsmæssig sammenhæng. Effekterne af konkurrence i detailhandlen består af både øget produktivitet, lavere priser, højere kvalitet af varerne, bedre service i butikkerne, større butiks- og vareudbud, bedre konkurrencekraft mellem byerne og til udlandet, højere beskæftigelse i detailhandlen mv.

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer og 'stor' for udvalgsvarer.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

## 20 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

HENSYN	ÅR 2031	PÅ LÆNGERE SIGT
Konkurrenceeffekt (step 3)	'Middel' for dagligvarer.  'Stor' for udvalgsvarer.	Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan konkurrenceeffekten tiltage.  Hvis der sker udbygninger andre steder i oplandet kan projektets konkurrenceeffekt aftage, mens den samlede konkurrence kan blive øget.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	86-98 mio. kr. eller 11-13 % af dagligvareomsætningen i oplandet flyttes til aflastningsområdet, heraf 46-52 mio. kr. pr. år fra Nyborg bymidte.  108-112 mio. kr. eller 25-27 % af udvalgsvareomsætningen i oplandet flyttes til aflastningsområdet, heraf 63-67 mio. kr. pr. år fra Nyborg bymidte.	Butiksforsyningen i bymidten vil også på længere sigt være påvirket af aflastningsområdet, da aflastningsområdets butikker også på længere sigt vil konkurrere med den eksisterende detailhandel. Butiksforsyningen i bymidten forventes dog ikke at blive påvirket yderligere negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da der forventeligt bliver tale om forskellige butikstyper.  Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan effekterne tiltage, men ikke som følge af projektet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for dagligvarer for Nyborg forventes at stige med 2 % til 139 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af aflastningsområdet i horisontåret.  Handelsbalancen for udvalgsvarer for Nyborg forventes at stige med 21-23 % til 172-173 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af aflastningsområdet i horisontåret.  I beregningerne er nethandlen trukket ud af forbruget.	Udviklingen i handelsbalancen på lang sigt afhænger af udviklingen i bl.a. turismen og udbygninger i konkurrerende handelsbyer. Hvis der sker en vækst i turismen, stiger handelsbalancen yderligere. Hvis der sker udbygninger i konkurrerende handelsbyer, falder handelsbalancen.

Tabel 12.

PHILIPSEN GRUPPEN

## KLIMATILPASNING – STOREBÆELTSVEJ 10 I NYBORG

NOTAT

ADRESSE COWI A/S  
Parallevej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk.

### INDHOLD

1	Beskrivelse af området	2
2	Oversvømmelser og klima	3
2.1	Havvandstigning og stormflod	3
2.2	Regnvand og Skybrud	8
3	Afværgende foranstaltninger	12
3.1	Skybrud	12
3.2	Stormflod	12

PROJEKTNR.

A125329

DOKUMENTNR.

A125329-009-001

VERSION

6.0

UDGIVELSESDATO

09.07.19

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

LAFN

KONTROLLERET

MOV

GODKENDT

MRRR



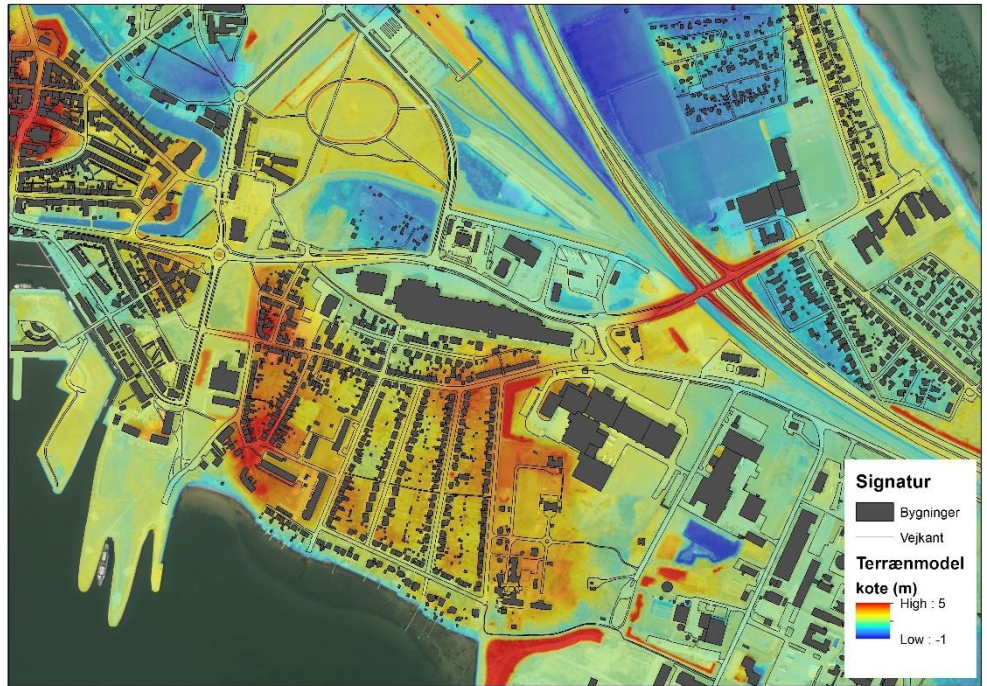
## 1 Beskrivelse af området

Philipsen Gruppen ønsker at omdanne den tidligere 'Lynfrosen-grund' på Storebæltsvej 10 i Nyborg. Projektområdets placering er gengivet på nedenstående Figur 1.

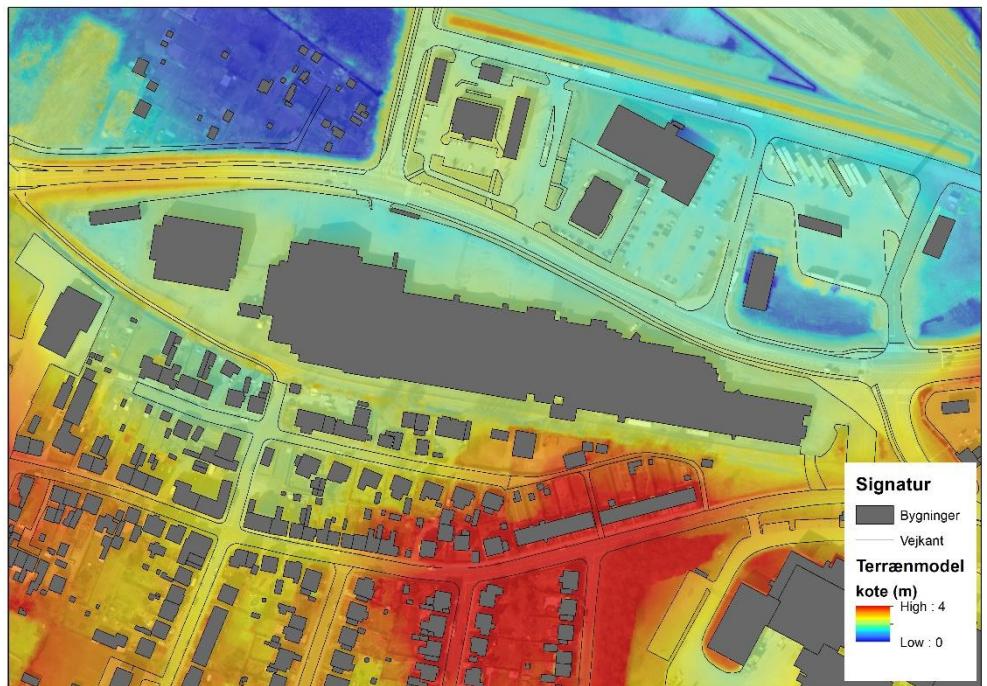


Figur 1-1 Projektområdet ved Storebæltsvej 10 i Nyborg.

Projektområdet er lavt beliggende ift. terræn med en gennemsnitlig kote i området omkring de eksisterende bygninger under +2,00 m. Projektområdet, herunder eksisterende bygninger, er gengivet på Figur 2, hvor også de nærliggende arealer i byen er vist. Voldgraven ses tydeligt mod vest, og de meget lavt beliggende arealer nordøst for motorvejen ses også tydeligt. Mod kysten syd for projektområdet er terrænet lidt højere.



Figur 1-2 Projektområdet vist ift. terræn (Danmarks Højdemodel).



Figur 1-3 Projektområdet vist ift. terrænmodellen (Danmarks Højdemodel).

## 2 Oversvømmelser og klima

### 2.1 Havvandstigning og stormflod

Stormflod i Storebælt optræder som følge af, at storme presser vand ind igennem bæltet. Dette giver anledning til ændret vandstand i Nyborg Fjord, ligesom

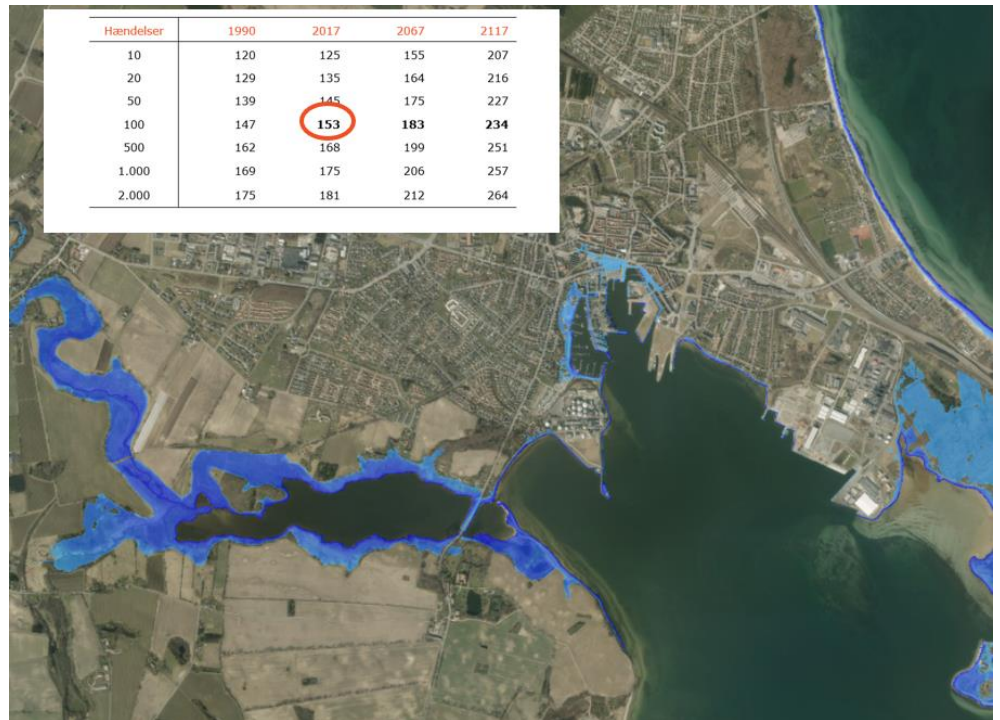


situationen, når vandet igen skal retur, giver anledning til ændring i vandstanden. Der findes et godt netværk af målestationer rundt omkring i landet, hvor vandstanden hele tiden logges, og data samles sammen. I Nyborg befinder måleren sig ved Slipshavn. Statistik på de indsamlede hændelser giver mulighed for at sortere dem i rangorden ift. hvor hyppigt de optræder. Klimaforandringerne betyder imidlertid, at de sjældne hændelser forekommer hyppigere i fremtiden. Dette skyldes ikke, at stormene i sig selv bliver kraftigere, men primært at middelvandspejlet stiger som følge af de igangværende klimaforandringer. Helt konkret betyder det, at en stormflod, der i dag statistisk set forekommer én gang hvert 100. år, i 2067 vil optræde hvert 10. år. Sammenhængen for Nyborg og fremskrivningen er vist på nedenstående Figur 2-1.

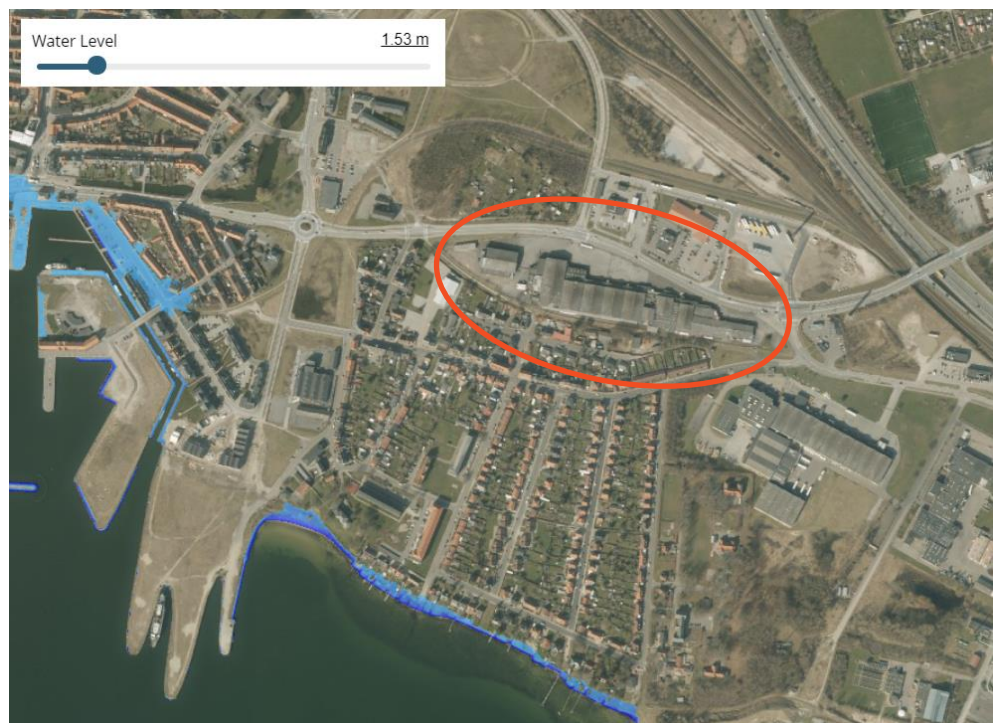
Hændelser	1990	2017	2067	2117
10	120	125	155	207
20	129	135	164	216
50	139	145	175	227
100	147	<b>153</b>	<b>183</b>	<b>234</b>
500	162	168	199	251
1.000	169	175	206	257
2.000	175	181	212	264

Figur 2-1 Stormflodsstatistik for Nyborg. Forventede vandstande for nuværende hændelser samt fremskrevet til 2067 og 2117 som følge af stigning af middelvandspejl i havet foranlediget af klimaforandringerne (Byerne udfordring med havvandstigning og stormflod – COWI/REALDANIA 2017).

For at illustrere og synliggøre konsekvensen af stormflodshændelser samt betydningen ift. stigning i middelvandspejl er der udarbejdet kort, der viser den mulige udbredelse af en nuværende 100-årshændelse for Nyborg By samt lokalt omkring projektområdet.



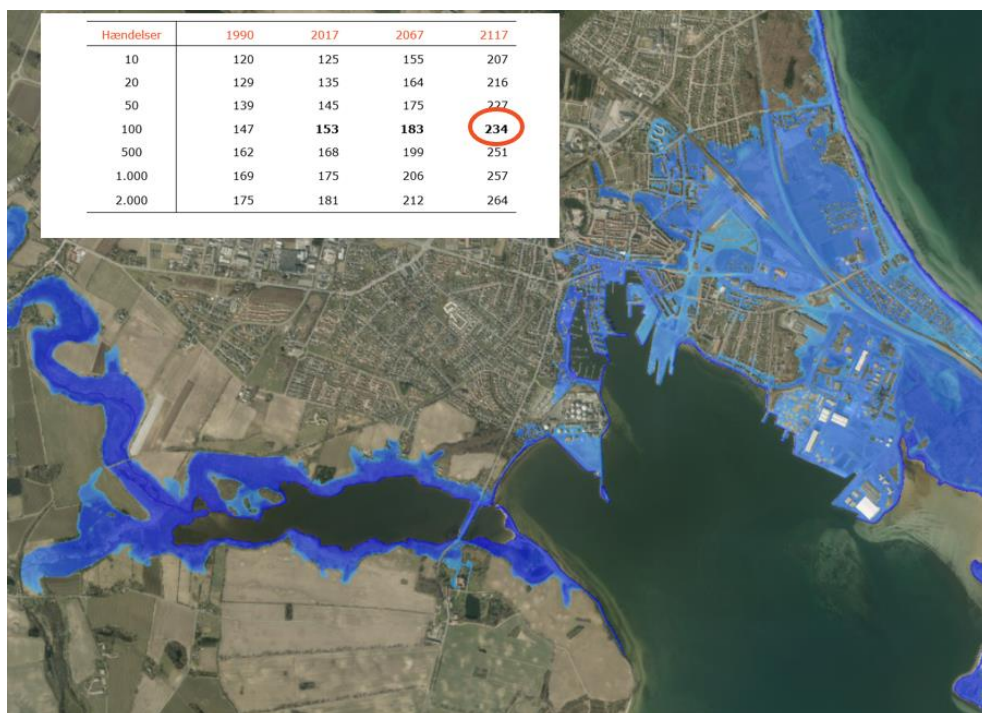
Figur 2-2 Oversvømmede arealer i Nyborg som et resultat af en nuværende 100-års-hændelse (vandstand kote +1,53 m).



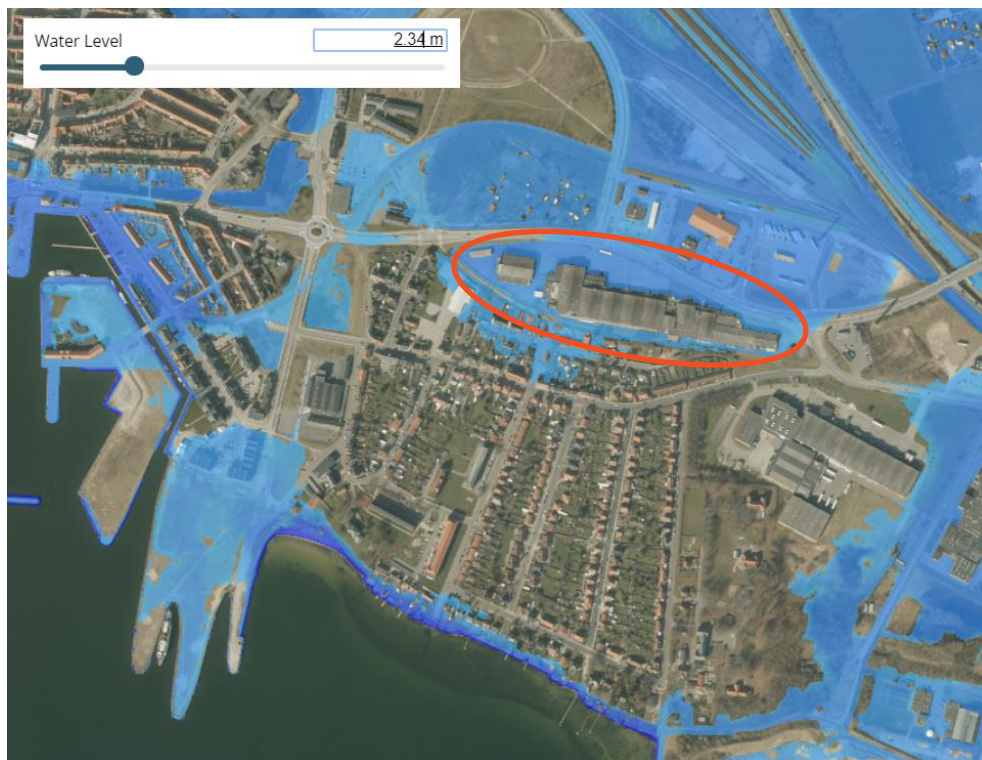
Figur 2-3 Oversvømmede arealer nær Storebæltsvej 10 som et resultat af en nuværende 100-årshændelse (vandstand kote +1,53 m).

Som det ses af de to foregående figurer, er der ikke tale om en påvirkning ved en nuværende 100-årshændelse.

Dette ændrer sig over tid, som vist på de efterfølgende to figurer, hvor vandstanden er fremskrevet til år 2117.



Figur 2-4 Oversvømmede arealer i Nyborg som et resultat af en 100-årshændelse i 2117 (vandstand kote +2,34 m).



Figur 2-5 Oversvømmede arealer nær projektområdet som et resultat af en 100-årshændelse i 2117 (vandstand kote +2,34 m).

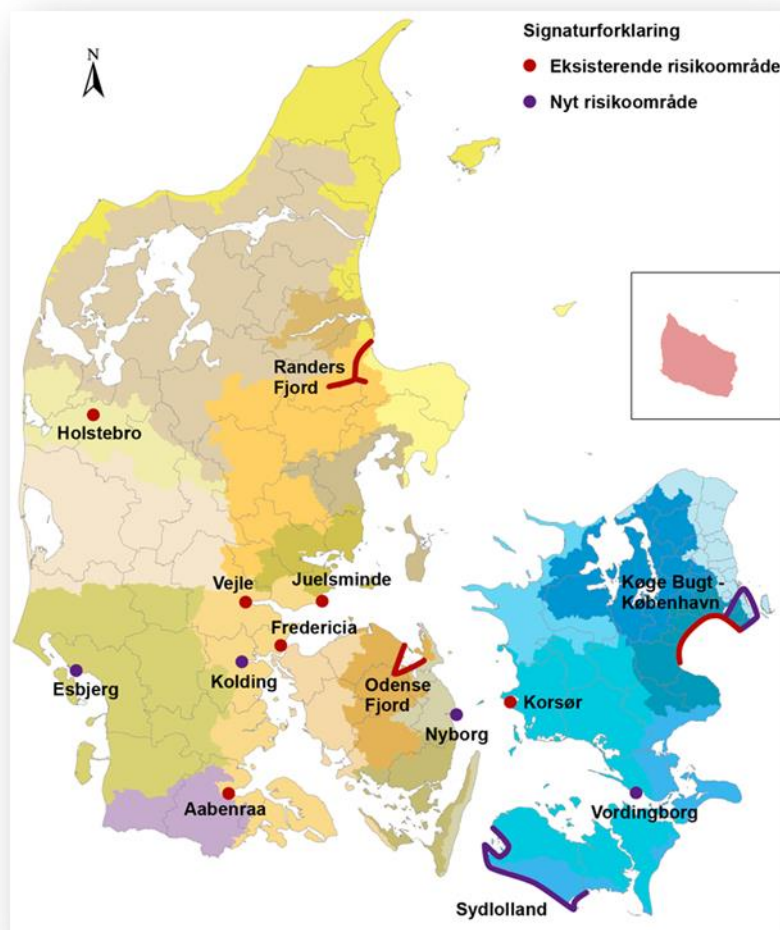
Ved Kote +2,34 m vil vandet kunne løbe til området fra tre sider:



- 1 Via voldgraven i vest
- 2 Via industriområdet i sydøst
- 3 Via mulig hydraulisk forbindelse mellem motorvejen og stranden mod øst.

Om havvandet finder vej til projektområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området.

Nyborg er i januar 2019 blevet udpeget som særligt udsat ifm. stormflodshændelser og er via EU's oversvømmelsesdirektiv forpligtiget til at udarbejde en risikostyringsplan til nedbringelse af risiko for skader ved stormflod.



Figur 2-6 Områder i Danmark omfattet af EU's Oversvømmelsesdirektiv. Senest er bl.a. Nyborg blevet tilføjet listen, hvilket bevirker krav om udarbejdelse af risikostyringsplan.

Der er til udpegningen benyttet en screeningsvandstand på +2,88 m svarende til den højst registrerede vandstand (Stormflod i 1872). Vandstanden er benyttet til at lave samfundsøkonomiske beregninger ift. skadesomkostninger. Med



tilføjelse af yderligere sikkerhed arbejder kommunen således med et sikringsniveau svarende til kote +3,00 m for ny bebyggelse. Potentielt oversvømmede arealer ved kote +3,00m er vist på Figur 2-7.



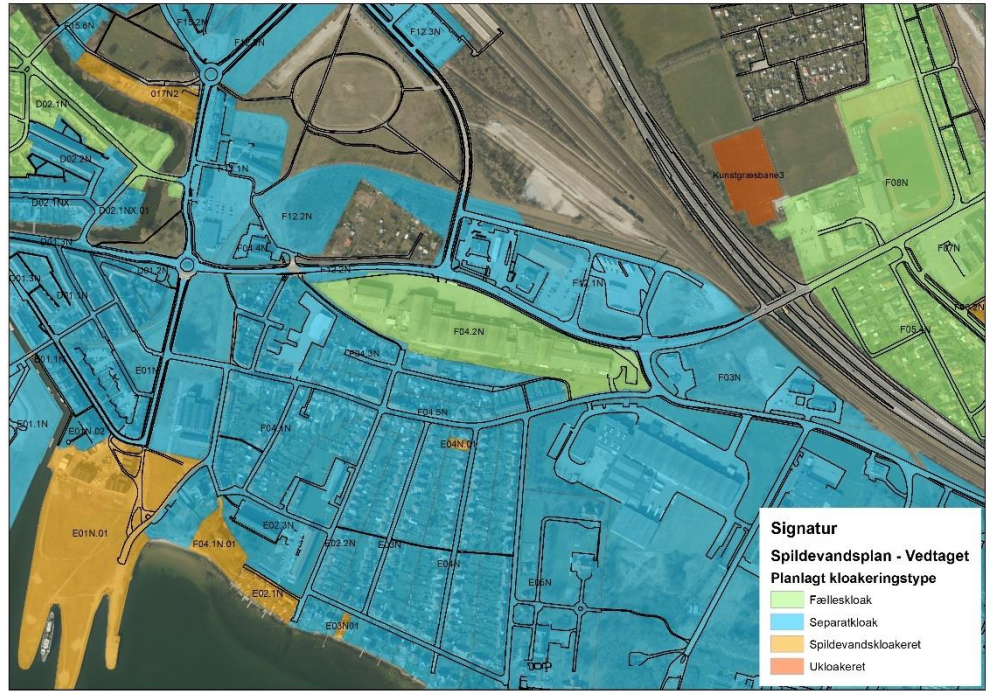
Figur 2-7 Potentielle oversvømmede arealer ved stormflod i kote +3,00 m.

Vandet vil "gå i land" fra stort set alle kyststrækninger i og omkring byen, og det vandgivende tværsnit vil strække sig over de fleste kyststrækninger og dermed effektivt sende vand ind i land. Konkret i projektområdet vil det bevirke vanddybder på op mod 1,4 m.

## 2.2 Regnvand og Skybrud

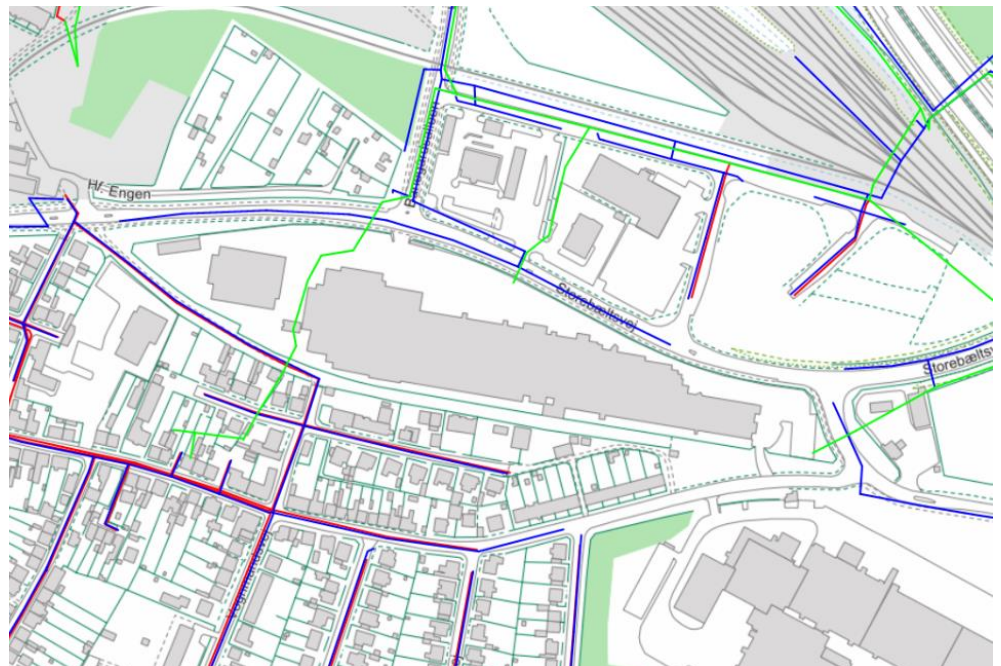
### 2.2.1 Regnvandshåndtering i området

Området er i dag fælleskloakeret, hvor regnvand og spildevand håndteres i den samme ledning. Både i status samt planlagt kloakeringsform i spildevandsplanen fremgår det, at området bibeholdes som fælleskloak:



Figur 2-8 Planlagt kloakeringstype for Storebæltvej 10. Området er både i status og planlagt scenarie angivet som fælleskloakeret.

Forudsat at området lever op til serviceniveau vil fælleskloakken kunne håndtere regnhændelser op til en 10-årshændelse, dvs. at der er kalkuleret med en statistisk overbelastning af kloakken forekommende én gang hvert 10 år.

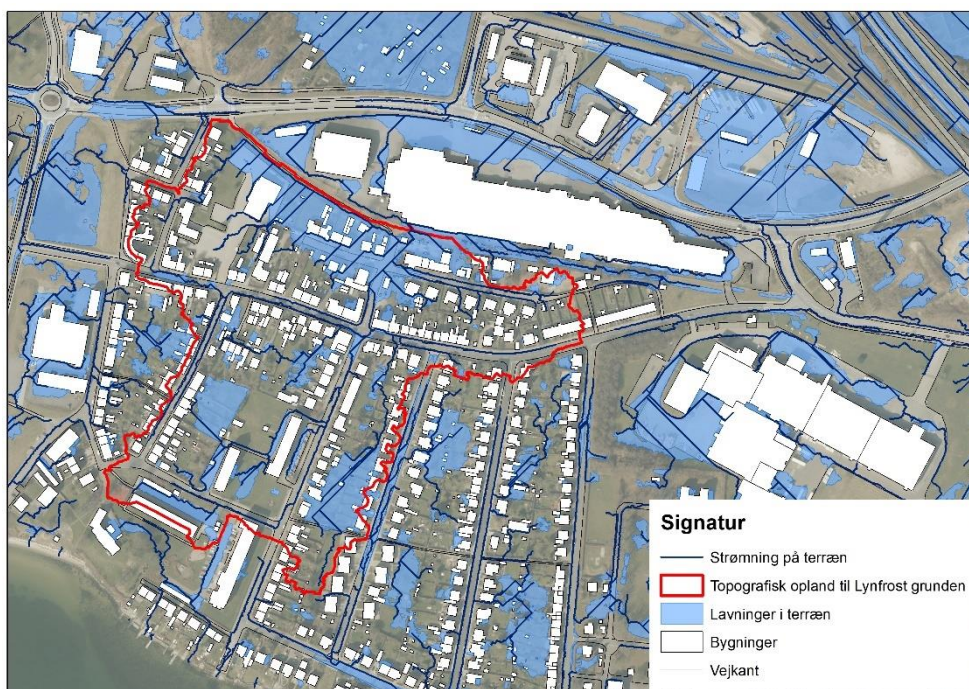


Figur 2-9 Visning af eksisterende afløbsledninger i området. De grønne ledninger på grunden er fællesledninger, som i dag borttransporterer både regn og spildevand.



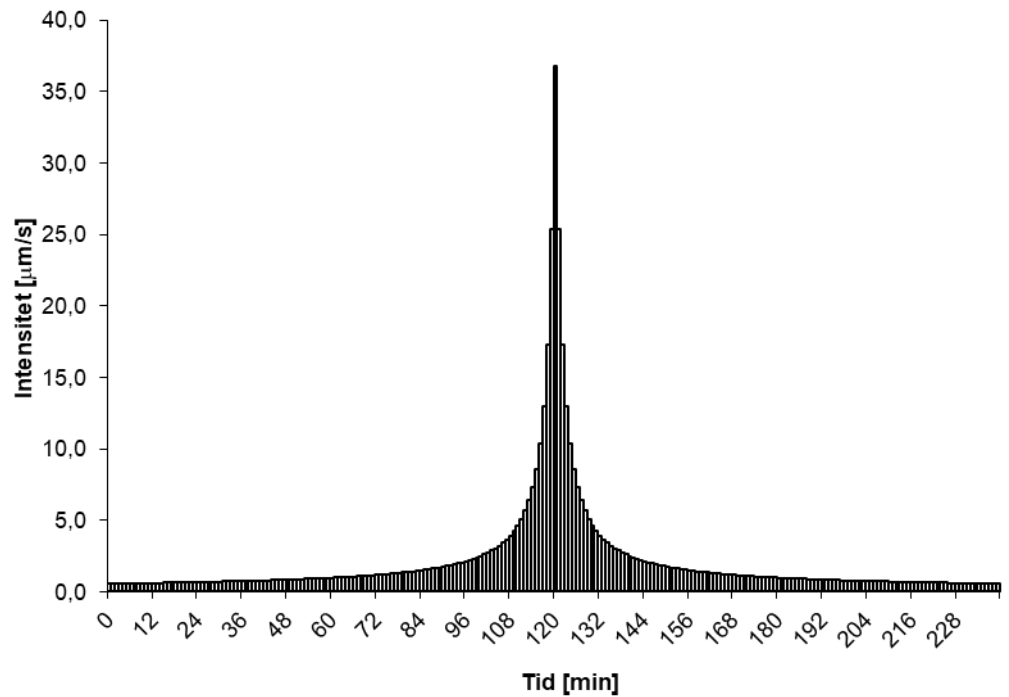
## 2.2.2 Skybrud

Som tidligere beskrevet defineres skybrud i dette notat som regnhændelser, der overstiger kloakkens aktuelle kapacitet. Ved brug af Danmarks terrænmodel i værktøjet "SCALGO Live" er der udført en analyse af, hvilke arealer, som vil kunne bidrage med vand fra overfladisk afstrømning på terrænet, når kloakkens kapacitet er opbrugt. På nedenstående Figur 2-10 er det vist, hvor vandet vil komme fra i tilfælde af at kloakkens kapacitet overstiges ved kraftige skybrud.



Figur 2-10. Topografisk opland til Storebæltsvej 10.

Ifølge terrænmodellen er der et topografisk oplandsareal (vist med rød streg) på ca. 9,8 ha, som vil kunne bidrage med vand til projektområdet såfremt kloakkens kapacitet overstiges. Vandets vej på terrænet er vist med blå linjer. Vandet kommer potentielt ind fra den sydlige del af grunden, løber rundt om den eksisterende bygning, krydser Storebæltsvej og løber mod nordøst. Der er inden for oplandet flere lavninger i terrænet, som vil skulle fyldes op, før oplandet vil kunne bidrage med vand til projektområdet. Ud fra SCALGO Live vurderes det, at situationen indtræffer ved en regndybde større end 25 mm (overskydende regndybde efter fratæk af kapacitet af områdets kloak). Området der afvander overfladisk til projektområdet er separatkloakeret og dimensioneres oftest efter en dimensionsgivende regn svarende til en 5-års hændelse. En 5-års hændelse i Nyborg (4 timers CDS regn) svarer til en resulterende regndybde på 31 mm.

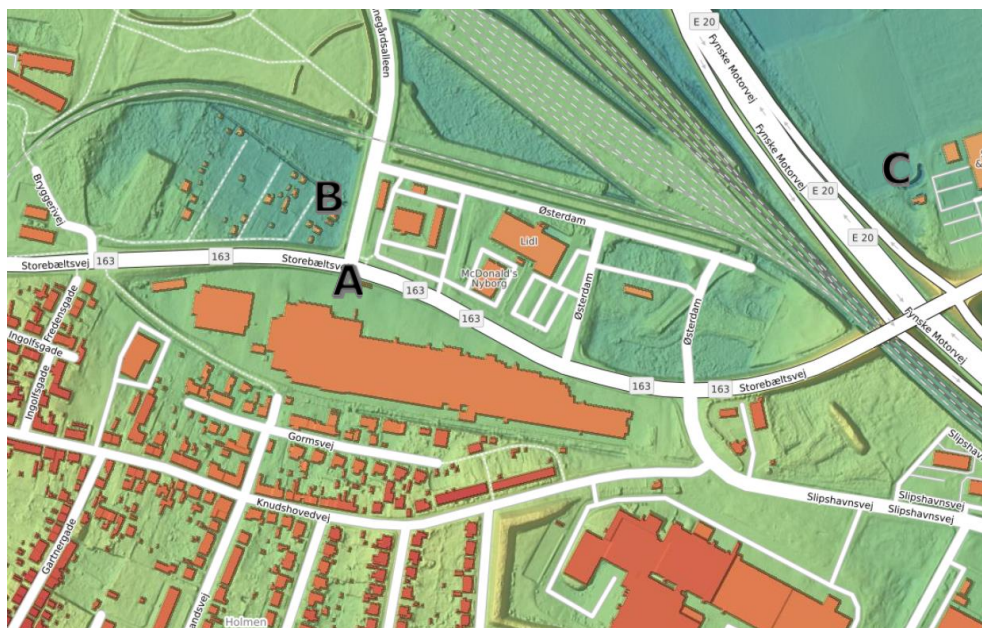


Figur 2-11 Regnhændelse med gentagelsesperiode på 5 år i Nyborg. SVK regneark – årsmiddel nedbør svarende til 675 mm/år. Sum af regndybde over hændelsen (4 timer) er 31 mm.

Som en grov screening og et estimat for hvor ofte man vil opleve, at det topografiske opland vil sende vand ind i området, kan man regne baglæns i SVK regnearket, dvs. summere de 31 mm fra kloakkens kapacitet med den ekstra regndybde, der skal til, for at området bidrager med vand til projektområdet:

$31 \text{ mm} + 25 \text{ mm} = 56 \text{ mm}$  svarende til en returperiode på sjældnere end 50-75 år. Dette betyder, at der ikke forventes at løbe vand til projektområdet ved skybrud hyppigere end hvert 50-75 år.

Regnvandet på projektområdet vil som tidligere beskrevet skulle stuve op, indtil det løber over ved Storebæltsvej i ca. kote +1,45 m.



Figur 2-12 Vandets vej via terræn væk fra projektområdet. Udløb sker i eksisterende kote +1,45 m (A) hvorefter vandet enten vil løbe til nærliggende koloni-have område (B) og videre via rør, der ender foran pumpestationen nær Nyborg svømme/badeland (C) hvorefter det via gravitation ledes ud i Nyborg Fjord. Alternativt vil vandet strømme på terræn direkte mod nordøst og løbe ind i regnvandskloakken her og videre mod pumpestationen.

### 3 Afværgende foranstaltninger

#### 3.1 Skybrud

I forhold til at håndtere skybrud er det flere ting som kan bringes i spil. Dels handler det om at minimere oversvømmelser og skader på egne bygninger samt så vidt muligt at undgå at påføre gener hos naboer.

Sikring af egne bygninger bør ske ved at bygninger er hævet tilpas over terræn, og at det eksisterende terræn ikke har fald mod bygningerne.

Det overvejes p.t. at afsætte fremtidigt gulv på de kommende bygninger i kote +3,16 m, men den endelige gulvkote kendes p.t. ikke, da det nye byggeri endnu ikke er projekteret. Regnvandet i projektområdet vil ved opstuvning løbe fra projektområdet og over Storebæltsvej i kote ca. 1,45 m. Det er ikke skybrudskoten, men stormflodskoten, der vil være dimensionsgivende for afværgeforanstaltninger.

#### 3.2 Stormflod

Sikring mod stormflod kan ske på flere niveauer. Mest effektivt er det selvfølgelig at hæve hele området. Dette vil dog være et større indgreb i området. Alternativet er at hæve de kommende bygninger. Det overvejes p.t. at afsætte fremtidigt gulv på de kommende bygninger i kote +3,16 m, men den endelige

gulvkote kendes p.t. ikke, da det nye byggeri ikke er projekteret. Såfremt det fremtidige gulv afsættes i kote +3,16 m vil bygningerne være godt sikret mod stormflod de næste 100 år. Det vurderes, at en 100-års hændelse for stormflod om 100 år svarer til kote +2,34 m ekskl. usikkerhed. Det fremgår af Kommuneplan 2017's retningslinjer for klimatilpasning, at Nyborg Kommunes vedtagne klimascenarie fastlægger en 100-års hændelse for stormflod om 100 år til kote +2,99 m inkl. usikkerhed.

Som udgangspunkt vil et fornuftigt sikringsniveau på nybyggeri være en 100-årshændelse fremskrevet til om 100 år. Med udgangspunkt i forventningerne til rammebetingelserne for detailhandlen, herunder især den stigende nethandel og nye teknologier inden for fragt og levering, så vurderes det dog usandsynligt, at bygningerne vil være relevante til detailhandelsformål om 100 år. Det vurderes, at det er muligt, at bygningerne om 50 år vil være utidssvarende. Da den nye bebyggelse er målrettet specifikt til detailhandelsformål, er det ikke givet, at bygningerne kan anvendes til andet end detailhandel eller nært beslægtede erhverv. Et aktuelt eksempel på den begrænsede anvendelighed over tid er netop, at den eksisterende bebyggelse i planområdet påtænkes nedrevet. De utidssvarende etablerede administrations-, produktions- og lagerbygninger i planområdet, der er opført for ca. 50 år siden, nedrives således for at muliggøre etableringen af ny bebyggelse til detailhandelsformål.

Da bebyggelsens investeringstid er ca. 50 år, vurderes en sikring for en 100-års hændelse om 50 år derfor tilstrækkelig. Det betyder, at en gulvkote i +2,41 m inkl. usikkerhed vil være tilstrækkelig både ift. skybrud og stormflodshændelser, se såfremt der ikke ønskes etableret tiltag til sikring væk fra bygningerne. Efter 40-50 år skal det vurderes, om der skal etableres værn mod oversvømmelse langs Storebæltsvej såfremt bygningerne fortsat er i anvendelse.

Gentagelsesperiode for stormfloder År	Vandstand år 2012 Meter	Vandstand år 2050 Meter	Vandstand år 2100 Meter
Normalvandstand	0	0,3 (0,1-0,5)	0,8 (0,2-1,4)
1	0,91	1,26 (1,01-1,51)	1,86 (1,11-2,41)
20	1,29 (1,25-1,33)	1,64 (1,39-1,89)	2,24 (1,49-2,79)
50	1,40 (1,33-1,47)	1,75 (1,5-2)	2,35 (1,6-2,9)
100	1,49 (1,4-1,58)	1,84 (1,59-2,09)	2,44 (1,69-2,99)

Tabel 3-1 Nuværende og fremtidige havvandsstande ved normale forhold og ved forskellige stormflodshændelser for klimascenarie A1B. Usikkerhed er angivet ved intervallet vist i parentes (Kilde: Kystdirektoratets højvandsstatistikker 2012).

Figur 3-1. Det er politisk besluttet, at der i Nyborg Kommune tages udgangspunkt i scenarie A1B, der er opstillet i Klimatilpasningsplan 2015 og senere indarbejdet i kommuneplanen.

Der foregår i flere kommuner herunder også Nyborg kommune et arbejde i forhold til at etablere en samlet sikring af midtbyen. Dette indebærer en mulig fast sikring mod stormflod samt en pumpestation på voldgraven, der kan holde vandstanden nede i tilfælde af stormflod. Da banestrækningen før storebæltsforbindelsen også er udsat, arbejdes der her mod en sikring (gerne en ydre sikring) til beskyttelse mod stormfloder. En del af planlægningen går således stille og roligt mod en samlet sikring mod stormflod i Nyborg. En samlet sikring af Nyborg vil også sikre bebyggelsen.