

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 18-03-2019

Mødedato Mandag d. 18. marts 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Igangsætning af planarbejde for en ændring af detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune, herund 3

Punkt 1: Igangsætning af planarbejde for en ændring af detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune, herunder udlæg af aflastningsområde Storebæltsvej 10, Nyborg

Sagsfremstilling

1. Igangsætning af planarbejde for en ændring af detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune, herunder udlæg af aflastningsområde Storebæltsvej 10, Nyborg

Sagsnr.	450-2017-15021	Initialer	MII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Siden efteråret 2016 har en ændring af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser været debatteret, herunder et udlæg af et såkaldt aflastningsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg (den tidligere "Lynfrost"-grund) i tråd med de nye muligheder i den moderniserede planlov fra 2017.

Endelig stillingtagen om indholdet af et eventuelt tematillæg har flere gange været udsat af hensyn til en afklaring om betydningen af jordforureningen på Storebæltsvej 10 og afventet udarbejdelsen af et forslag til en strategisk byudviklingsplan for Nyborgs bymidte.

I november 2018 er der modtaget en anmodning fra ejeren af Storebæltsvej 10 om igangsætning af planarbejdet for et aflastningsområde på grunden. Denne blev, sammen med en samlet sag om igangsætning af planarbejdet for en ny detailhandelsstruktur for Nyborg Kommune, behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde 3. december 2018 og efterfølgende på Økonomiudvalgsrådet 10. december 2018, hvor det blev besluttet af udskyde sagen til efter høringsfasen for den strategiske udviklingsplan, "En samlet by", der forløb frem til 29. januar 2019.

Da den strategiske udviklingsplan, "En samlet by", nu fremlægges til endelig vedtagelse, og alle høringsvar til planen samtidig er behandlet og lægges frem til politisk stillingtagen, genoptages også sagen vedr. detailhandelsstrukturen.

Flere af høringsvarene til den strategiske udviklingsplan omhandler bekymring for, at butikker på Storebæltsvej 10 vil få negativ betydning for butikkerne i bykernen. Teknik- og Miljøafdelingen har på denne baggrund revideret indstillingen til indholdet af en planlægning for Storebæltsvej 10.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at minimumsbutiksstørrelsen for udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker fastsættes til 750 m² uden undtagelser, hvor der før indstilledes en mulighed for at etablere op til 3 udvalgsvarebutikker på ned til 500 m². Dette for at sikre en endnu mere markant afvigelse fra størrelserne på butikslokalerne i bykernen. Det fastholdes imidlertid, at butikker til særlig pladskrævende varegrupper (byggemarkeder, køkkenbutikker, bilbutikker, mv.) fortsat kan etableres med butikstørrelser på ned til 500 m².

Sagsforløb

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017 blev der igangsat en detailhandelsanalyse i Nyborg Kommune. Analysen, der blev udarbejdet af rådgivningsvirksomheden COWI, tog pulsen på detailhandlen i kommunen og skulle fungere som baggrundsmateriale for en revision af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser. [Analysen](#) blev offentliggjort i august 2017.

Da det med ændringen af planloven i 2017 igen blev muligt at planlægge for aflastningsområder – det vil sige områder til større butikker uden for byernes historiske centre - beskrev analysen også mulige scenarier for udlægget af et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, hvor ejeren ønsker at etablere butikker.

Ikrafttrædelsestidspunktet for de nye planlovsbestemmelser for aflastningsområder betød, at en revision af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser ikke kunne gennemføres i forbindelse med den almindelige kommuneplanrevision. Derfor besluttede Teknik- og Miljøudvalget i september 2017, at de nye muligheder ville skulle indarbejdes som et tematillæg til den endnu ikke vedtagne Kommuneplan 2017.

Fra 26. september til 21. november 2017 blev der afholdt såkaldt "foroffentlighed" efter planlovens § 23 c, hvor Nyborg Kommune indkaldte ideer, forslag og bemærkninger til det forestående arbejde med et detailhandlestillæg.

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.

Udover de skriftlige bemærkninger blev det i foroffentlighedsfasen klart i den offentlige debat, at der var usikkerhed om betydningen af den formodede og til dels dokumenterede jordforurening på Storebæltsvej 10. Der blev derfor som opfølgning på foroffentlighedsperioden, i samarbejde med lodsejer og Region Syddanmark, igangsat et arbejde for nærmere at vurdere forureningen på grunden og dennes indvirkning på en fremtidig anvendelse.

Den 13. juni 2018 blev der afholdt åbent borgermøde om planerne for ændringerne af detailhandelsstrukturen, hvor også forureningen på Storebæltsvej 10 blev diskuteret. På borgermødet blev der fra de fremmødte argumenteret både for og imod et aflastningsområde på Storebæltsvej 10.

Teknik- og Miljøafdelingen modtog 12. november 2018 en forespørgsel fra Philipsen Gruppen, ejer af Storebæltsvej 10, om igangsætning af planarbejde for udlæg af et aflastningsområde på grunden (vedlagt).

På Teknik- og Miljøudvalgets møde 3. december 2018 blev sag om igangsætning af planarbejdet for en ny detailhandelsstruktur for Nyborg Kommune behandlet, bl.a. på baggrund af forespørgslen fra Philipsen Gruppen. V og O anbefalede på mødet indstillingen mens A ønskede sagen udsat til efter høring af den strategiske udviklingsplan, der forløb frem til 29. januar 2019. A ønskede desuden at mulighed for et hotel på grunden blev undersøgt.

Da sagen efterfølgende blev behandlet på Økonomiudvalgs mødet 10. december 2018 blev det besluttet, at sagen skulle udsættes til efter høringsfasen for den strategiske udviklingsplan.

Strategiplanen "En samlet by" blev sendt i offentlig høring i perioden 4. december 2018 til 29. januar 2019. Der er i høringsfasen indkommet høringssvar fra 22 borgere, foreninger og andre parter. Derudover er der indsamlet 46 input i pop-up-butikken i Korsgade, der var åben i perioden 30. november til 20. december 2018. Høringssvarene omhandler alt fra konkrete input til byrumsløsninger, trafik, og nye parker, til etableringen af en multihal på Cirkuspladsen og anvendelsen af Lynfrost-grunden.

På baggrund af høringssvarene til strategiplanen godkendte styregruppen for projektet 19. februar 2019, at der udarbejdes en handleplan for udviklingen af bykernen, der skal levere anbefalinger til prioritering af anlægsprojekter i bykernen i budget 2020. Handleplanen skal sikre, at bykernen udvikles, så den fortsat opfylder rollen som byens historiske og servicemæssige center med et rigt butiks- og serviceudbud og et levende byliv. Handleplanen kommer til at prioritere indsatsen i bykernen blandt en række konkrete projekter, der følger af den strategiske udviklingsplan samt en række af de projekter, der er indkommet ifm. høringsfasen for strategiplanen. Handleplanen kan eksempelvis omfatte et projekt for Mellemgade, herunder en passage mellem Kongegade og Mellemgade, opgradering af en række vigtige passager fra offentlige parkeringspladser til handegaderne, flere offentlige toiletter, opgradering af en række byrum efter forsøg med midlertidig omdannelse, bedre sammenhæng mellem bykernen og havnefronten, omdannelse af Vægtergade til "kulturgade", og mange flere.

Erhvervs- og Udviklingsudvalget blev 14. januar 2019 orienteret om resultatet af en behovsanalyse vedr. hoteller i Nyborg. Behovsanalysen blev bestilt af udvalget på baggrund af Socialdemokraternes forslag om etablering af hotel på Storebæltsvej 10, Lynfrost-grunden. Gennem interviews med hotelejer i Nyborg og en analyse af belægningsprocenten på de nuværende hoteller blev det vist, at der ikke synes at være behov for flere hoteller i Nyborg på nuværende tidspunkt.

Indstilling på baggrund af bemærkninger fra foroffentlighedsperioden

Følgende er Teknik- og Miljøafdelingens indstillinger i relation til de ideer og bemærkninger, der indkom i foroffentlighedsperioden.

<u>Afsender</u>	<u>Indhold</u>	<u>Indstilling</u>
Borger i Nyborg	Mere fokus på attraktivt bymiljø i bykernen, herunder fredeliggørelse af blandt andet Mellemgade. Ingen butiksudlæg ved Storebæltsvej på grund af forureningen.	Nyborg Byråd har ved strategien "En samlet by" taget første skridt til en større prioritering af bylivet og det attraktive bymiljø i Nyborgs bykerne, herunder midlertidige lukninger af Mellemgade, hvorigennem høringssvaret imødekommes.

		Der vurderes ikke at være en risiko forbundet med etablering af detailhandel på Storebæltsvej 10, såfremt der kan opnås § 8 tilladelse til byggeriet, hvorfor denne del ikke indstilles imødekommet.
Amstrup & Baggesen Entreprise A/S	Forespørgsel om udvidelse af butik ved "Nyborg Jern" på ca. 425 m ² , i strid med lokalplan nr. 137 's bestemmelser	Blev oversendt til almindelig sagsbehandling 22. januar 2018.
REMA Etablering A/S	Anmodning om, at arealer ved Storebæltsvej 7 indgår i aflastningsområdeafgrænsningen, og at der her gives mulighed for en dagligvarebutik på 1.500 m ² .	Teknik- og Miljøafdelingen kan ikke anbefale at udvide en aflastningsområdeafgrænsning over Storebæltsvej. Ved udlæg af et aflastningsområde på Lynfrostgrunden er det helt centralt, at det bliver et både visuelt og fysisk sammenhængende område. Dels for at sikre områdets funktion som samlet udbudspunkt, dels for at sikre en sammenhængende visuel oplevelse af indfaldsvejen til byen.

Bemærkninger vedrørende jordforurening på Storebæltsvej 10

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

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at det med særlige vilkår er muligt af etablere publikumsorienterede funktioner på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, såfremt der kan opnås en § 8-tilladelse med accept fra Region Syddanmark.

Behov for udlæg af ny detailhandel i Nyborg Kommune

Planlægning for detailhandel skal ske på baggrund af planlovens regler på området. Loven fastsætter blandt andet, at planlægning for detailhandlen skal ske på baggrund af et dokumenteret behov.

[Detailhandelsanalyse 2017](#) beskriver det fremtidige arealbehov til butikker i kommunen gennem et minimums- og et maksimumsscenario for 2029. Behovene er udregnet ved at tage hensyn til den strukturelle udvikling (udviklingen i borgernes købekraft, nethandlens andele af handlen med mere) og lokale forhold i Nyborg by og kommune (befolkningsudviklingen, antallet af pendlere, biler over Storebælt, turister med mere).

Resultatet af behovsfremskrivningen ses i tabellen herunder. Arealbehovet skal forstås som merbehovet i 2029 i forhold til det butiksareal, der allerede er udnyttet i dag.

<u>Butikskategori</u>	<u>Minimumsbehov</u>	<u>Maximumsbehov</u>
Dagligvarebutiksareal	1.000 m ²	3.100 m ²
Udvalgswarebutiksareal	-3.000 m ²	10.800 m ²

Behovet for ekstra butikskvadratmeter eksisterer udelukkende i Nyborg. Der er ikke et øget behov i hverken Ullerslev eller Ørbæk.

Det er op til kommunens vurdering, hvilket scenarie, der skal tages udgangspunkt i. Hvad angår behovet for areal til dagligvarebutikker antages det, at befolkningsudviklingen følger kommunens prognoser og nethandlens andel ikke stiger drastisk. Derfor vurderes maksimumssceneriet at være mest realistisk. Det er dog vigtigt at fremhæve, at dette behov først er fuldt tilstede i 2029.

Hvad angår behovet for areal til udvalgsvarer lægges det især til grund, at der forudses en stor stigning i antallet af turister til byen, at nedsættelsen af brotaksterne over Storebælt vil betyde, at flere vil finde det attraktivt at køre til Nyborg fra Sjælland, og at befolkningsudviklingen følger kommunens prognoser. Derfor vurderes maksimumsscenarioet at være mere realistisk end minimumsscenarioet, der forudser en nedgang i arealet til udvalgswarebutikker. Endvidere er der de seneste år sket en markant stigning i udvalgsvarerforbruget på nationalt plan. Turisters forbrug på de lokale destinationer er også steget, hvilket er særligt interessant i Nyborg by. Dette taler for et større behov for butikskvadratmeter i Nyborg by end beregnet i Detailhandelsanalyse 2017.

Udgangspunktet for fastlæggelse af den fremtidige detailhandelsstruktur er derfor et arealbehov på ekstra ca. 3.100 m² til dagligvarebutikker og ca. 10.800 m² til udvalgswarebutikker i 2029.

Indstillinger til indhold i et tematillæg

Med udgangspunkt i resultaterne af Detailhandelsanalyse 2017 fremsættes nedenfor indstillinger til revision af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser. I tabellen fremgår specifikke indstillinger for ændringer og tilføjelser til kommuneplanens detailhandelsstruktur.

Herudover indstilles det, at kommuneplanens bestemmelser om minimumsbutiksstørrelser i såvel retningslinjer som rammer som hovedregel jævnføres til planlovens gældende bestemmelser, hvor det er hensigtsmæssigt.

<u>Område</u>	<u>Nyudlæg / ændring</u>	<u>Kommentar</u>
Bykernen	Ingen ændring.	Fortsat tilstrækkelig restrummelighed.
Nyborg Jern	Ingen ændring.	Teknisk omklassificeres til aflastningsområde, jævnfør aftale med Erhvervsstyrelsen. "Nyborg Jern" har en restrummelighed på 1.100 m ² til dagligvarebutikker og 500 m ² til udvalgswarebutikker. For at kunne imødekomme mindre udvidelser og en eventuel mindre dagligvarebutik i eksisterende lokaler anbefales rammen fastholdt.
Ullerslev og Ørbæk	Restrummeligheden til udvalgsware i hvert lokalcenter (bymidte) fastsættes til 2.000 m ² .	Der resterer ikke udvalgswarehandel i centerbyerne med undtagelse af ca. 150 m ² i Ørbæk, og der er ikke dokumenteret et fremtidigt behov herfor. Det anbefales, at rammerne for udvalgsware i begge byer tilpasses de nuværende vilkår og sænkes. Der skal dog fastholdes udviklingsmuligheder i begge byer.
Dagligvareforsyning	500 m ² til dagligvarebutikker.	Analysen viser, at dagligvareforsyningen i Nyborg Kommune er god. Både i lokalcentrene og i særdeleshed i Nyborg by. Det anbefales derfor, at der i den fremtidige planlægning som hovedregel ikke gives mulighed for nye dagligvarebutikker uden for detailhandelsstrukturen: Det vil sige udenfor bymidterne i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev og et eventuelt aflastningsområde. Der bør dog være en restrummelighed til mindre

		udvidelser/moderniseringer af eksisterende butikker.
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	Rummelighed i udvalgte erhvervsområder.	Den moderniserede planlov giver mulighed for, at butikker til særlig pladskrævende varegrupper (for eksempel motorkøretøjer, planter, byggematerialer og møbler) kan placeres udenfor den resterende detailhandelsstruktur. Det anbefales, at denne mulighed udnyttes i udvalgte erhvervsområder.
Storebæltsvej 10/"Lynfrosen"	12.400 m ² til udvalgswarebutikker og til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. 2.600 m ² til dagligvarebutikker.	Se næste afsnit.

Indstillinger til rammer for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10

Ejer af Storebæltsvej 10 ønsker at etablere i alt 15.000 m² detailhandel på grunden fordelt med 11.100 m² udvalgswarebutikker (elektronik, fritid, indoor/outdoor, indretning), 3.900 m² dagligvarebutikker og herudover mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper (bil-/bådtilbehør, trælast med videre).

Hertil ønskes mulighed for kontorer, serviceerhverv samt restauration og øvrige serviceerhverv.

Et udlæg på 11.100 m² udvalgswarebutikker svarer til det beregnede behov for nyudlæg frem mod 2029. Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der fastsættes en samlet ramme på 12.400 m² til udvalgswarebutikker og til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, så der også er mulighed for at etablere for eksempel køkkenbutikker, bilforhandlere og lignende.

Et udlæg på 3.900 m² til dagligvarebutikker vurderes at være udover, hvad der kan muliggøres med tanke på behovsanalysens opgørelse af et maksimalt behov på 3.100 m² frem mod 2029. Indenfor denne ramme skal også rummes ønsker om udvidelser/moderniseringer af eksisterende dagligvarebutikker.

Der bør reserveres en ramme på 500 m² til udvidelser/moderniseringer af eksisterende dagligvarebutikker, hvorfor der resterer 2.600 m² til en dagligvarebutik i aflastningsområdet.

Rammen på de 2.600 m² til dagligvarebutikker vil kunne konverteres til udvalgswarebutikker/særlig pladskrævende varegrupper i forbindelse med planudarbejdelsen.

Teknik- og Miljøafdelingen indstiller på den baggrund følgende rammer for det videre planarbejde for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10:

<u>Anvendelse</u>	<u>Max. brutto-etageareal</u>	<u>Butiksstørrelser</u>
Dagligvarebutikker	2.600 m ²	Max. 1 butik på min. 750 m ² og max. 2.600 m ²
Udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper	12.400 m ²	Udvalgswarebutikker: Min. 750 m ²

		Butikker til særlig pladskrævende varegrupper: Min. 500 m ²
Serviceerhverv, restauration, kontor og liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål	Intet max.	Ingen regulering.
Detailhandel i alt	15.000 m ²	

I alt indstilles det, at der gives mulighed for bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 50 alt inklusiv.

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at et aflastningsområde som beskrevet vil udgøre et supplement til den eksisterende handel i byen, særlig bykernen.

Udlæggets omfang, de nævnte brancher samt begrænsningen i størrelserne af de enkelte butikker i et aflastningsområde peger alle på et supplement til den eksisterende handelsstruktur, som blev efterspurgt i kundeinterviews udført i forbindelse med Detailhandelsanalyse 2017, og som kan være med til at trække en del af kommunens borgere, der i dag handler i Odense, til Nyborg.

Med fastsættelsen af minimumsbutiksstørrelsen for udvalgsvarer- og dagligvarebutikker til 750 m² vurderes der at være sikret en endnu mere markant forskel mellem bykernen og et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, der understreger de to områders forskellige roller i detailhandelsstrukturen. Til sammenligning kan nævnes, at kun 3 butikslokaler i den historiske bykerne er større end 500 m² (de er på hhv. 1.500, 600 og 550 m²), og at 40 lokaler er på 200 m² eller derunder (svarende til 70% af lokalerne i bykernen).

Slutteligt er det vigtigt at fremhæve, at der ikke i planloven er hjemmel til at regulere hvilke typer af butikker, der kan etableres i et område, men udelukkende, hvorvidt der er tale om dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker eller butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Fokus på bæredygtigt byggeri på Storebæltsvej 10

Udvalget for Grøn Omstilling i Nyborg Kommune har arbejdet med udarbejdelsen af et Kodeks for bæredygtigt byggeri. Kodekset opstiller retningslinjer for nybyggeri og renoveringer af kommunale bygninger, der sikrer klima- og miljøvenlige løsninger. Kodekset skal desuden fungere som inspirationsgrundlag for lokale virksomheder og borgere.

Senest er der kommet et øget fokus på, at arbejde for realiseringen af FN's 17 verdensmål, der beskæftiger sig med bæredygtighed bredt forstået; det være sig både socialt, miljømæssigt og økonomisk. Nyborg Kommune vil bl.a. arbejde med realiseringen af verdensmålene igennem kommunens fysiske planlægning.

Også større private byggerier i kommunen kan være med til at føre Nyborg Kommune i en mere bæredygtig retning. Derfor er det relevant, at der i byggeriet på Storebæltsvej 10 også tænkes bæredygtigt. Det kan f.eks. være ved integration af energianlæg såsom solceller eller ved brug af materialer uden miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hertil kommer, at der ved disponeringen af grunden bør skabes gode forhold for cyklister, gående og brugere af offentlig transport, så også miljø- og klimabelastningen fra transporten adresseres. Sidstnævnte er særligt i fokus i den strategiske udviklingsplan, "En samlet by".

Der er begrænsede muligheder i planloven for at stille juridisk bindende krav til bæredygtighed i byggeriet, men Nyborg Kommune vil i dialog med bygherre opfordre og vejlede således der opnås miljømæssigt bæredygtige løsninger i byggeriet.

Fremadrettet proces

Hvis Teknik- og Miljøafdelingen bemyndiges til at igangsætte planarbejdet forventes planforslagene udarbejdet i første halvår af 2019 og fremlagt til politisk behandling i august med efterfølgende 8 ugers høring i september-oktober 2019.

Når der fremlægges konkrete planforslag til politisk stillingtagen vil der desuden være udarbejdet en analyse af, hvad planerne kan forventes at få for en effekt på handlen i Nyborg by, hele kommunen og i nabokommunerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Teknik- og Miljøafdelingen udarbejder et forslag til et tematillæg til Kommuneplan 2017 for detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune som beskrevet i sagsfremstillingen samt sideløbende et forslag til en lokalplan for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Bilag

450-2018-
252851 Philipsen Gruppens anmodning om igangsætning af planlægning -
Storebæltsvej 10 - anvendelse

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 18. marts 2019:

Fraværende: Anja Kongsdal (V), Vibeke Ejlertsen (A)

V, O og F anbefaler indstillingen.

A anbefaler ikke, at der udarbejdes et lokalplanforslag for et aflastningsområde.

A anbefaler:

Forureningen på grunden undersøgt og at
der afholdes borgermøde om et muligt aflastningsområde.

Bilag

Philipsen Gruppens anmodning om igangsætning af planlægning - Storebæltsvej 10 - anvendelse