



Nyborg

KOMMUNE



Forslaget er i offentlig høring fra d. 04. marts til og med d. 2. april 2025



Indholdsfortegnelse

Tillæg til Lokalplan 75 - Ladestanderstation ved Hjulby	3
Om lokalplaner	4
Høringsmuligheder og planens status	5
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	10
Bestemmelser	12
Bilag	18
Kortbilag 1	19
Kortbilag 2	20
Kortbilag 3	21
Kortbilag 4	22
Bilag 5 Jordfarveskala	23
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	24
Naturbeskyttelsesloven	25
Museumsloven	26
Vejloven	27
Retsvirkninger	28
Forhold til anden planlægning	29
Nationale interesser	30
Kommuneplanen	32
Gældende lokalplan og zonestatus	33
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	34
Vej og trafik	35
Forsyning	36
Bæredygtighed	37
Vandområdeplaner	38

Tillæg til Lokalplan 75 - Ladestanderstation ved Hjulby



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen kan ske i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Lokalplanen giver borgerne, den øvrige offentlighed samt de lokale politikere mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget i forbindelse med en offentlig høring.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 03.03.2025.

Lokalplantillæg 1 er offentliggjort fra den 04. 03. til den 02. 04. 2025. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 02. 04. 2025.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknikogmiljoe@nyborg.dk

Efter endt høring vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre lokalplantillægget. Mindre ændringer kan ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplantillægget. Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af lokalplantillæggsforslaget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplantillæg 1 samt afgørelser truffet i henhold til lokalplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

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

Der skal indbetales et gebyr i forbindelse med indgivelsen af klagen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede lokalplan eller afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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

Miljøvurdering

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

Det er i screeningen vurderet, at der ikke skal foretages miljøvurdering. Screeningen ligger særlig vægt på tidligere screeningsafgørelse om VVM-pligt vedrørende etablering af ladestation, givet den 8. juli. 2024, som fastsætter en maksimal befæstelsesgrad på 12.000 m², samt nødvendige afløbs- og renseforanstaltninger. Det er således en forudsætning for miljøscreeningen af lokalplantillæggets, at lokalplantillægget sætter passende bestemmelser herefter. Hvis der ansøges om et projekt der overskrider fastsatte befæstelsesgrad, vil der skulle foretages en ny VVM-screening, samt ansøges om dispensation fra lokalplantillægget.

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

Klager over miljøvurdering:

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

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

Baggrund og formål

Baggrund

En privat operatør har henvendt sig til Nyborg Kommune med ønsket om at etablere en ladestation i erhvervsområdet mellem jernbanen, Odensevej, Fynske Motorvej og Hjulbyvej, nordvest for Nyborg. En ladestation vil gøre det muligt at få opladning af elbiler og tunge elkøretøjer, tæt på afkørsel og tilslutning 46 Nyborg Vest, til motorvejen. Området er omfattet af Lokalplan nr. 75 fra 2001. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af en ladestation.

Etablering af en ladestation forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til den gældende Lokalplan nr. 75. Byrådet i Nyborg Kommune har besluttet at udarbejde lokalplantillægget, fordi en ladestation vil medvirke til at fremme den grønne omstilling og gøre Lokalplan nr. 75 mere tidsvarende. Når der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 75 betyder det, at begge lokalplaner vil gælde for området. Lokalplantillæg 1 ændrer blot enkelte forhold, herunder en udvidelse af anvendelsesmulighederne i dele af lokalplanområdet, vejadgang og vejføring i området.

Formål

Lokalplantillæg 1 skal gøre det muligt, at etablere en ladestation tæt på krydset mellem Toftegårdsvej og Hjulbyvej. Samtidig skal tillægget aktualisere den eksisterende vejføring og vejadgang i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 310.000 m². I den gældende Lokalplan nr. 75 er området udlagt til forskellige former for erhverv, og to store virksomheder har etableret sig i den østlige del med flere større bygninger ved udarbejdelsen af lokalplantillægget. Der er vejadgang til lokalplanområdets virksomheder fra Toftegårdsvej, som er tilsluttet Odensevej i øst og Hjulbyvej i vest.

Resten af lokalplanområdet er ubebygget, og hovedparten udnyttes til landbrug. Der er anlagt en materielgård ved jernbanen i nord og et regnvandsbassin syd for Toftegårdsvej, som har status som naturbeskyttelsesområde. Der er spredt, lav bevoksning omkring bassinet og Hjulby kirketomt og ødekirkegård, og beplantningsbælter langs dele af motorvejen og Odensevej. Der er også etableret et beplantningsbælte øst for den eksisterende samkørselsplads ved Hjulbyvej. Terrænet falder fra øst mod vest med ca. 14 meter.



Oversigtskort med placeringen af lokalplanområdet, som er vist med kraftig, rød streg. Planområdet ligger nordvest for Nyborg mellem jernbanen, Odensevej, Fynske Motorvej og Hjulbyvej.



Fra venstre mod højre - Munckgruppen A/S hovedsæde; Udkørsel fra til Toftegårdsvej fra Munck med udsyn til Steffca A/S bebyggelse; Stikvej til materielgård fra Toftegårdsvej



Fra venstre mod højre - Samkørselspladsen; Toftegårdsvej med lastvognsholdeplads; Indblik fra Toftegårdsvej til beplantning omkring §3 regnvandssø

Planens indhold

Lokalplantillæg 1 omfatter det samme område som Lokalplan nr 75. Lokalplan nr. 75 fastholdes i hovedtræk.

Tillægget udpeger to nye delområder til henholdsvis den eksisterende samkørselsplads og en ny ladestation. Det er anvendelser, der supplerer de eksisterende muligheder for at udnytte området, der fremgår i Lokalplan nr. 75. Delområde 6 omfatter samkørselspladsen med den nuværende udstrækning. Delområde 7 omfatter arealerne umiddelbart øst og nord for samkørselspladsen.

Tillægget fastlægger en række supplerende bestemmelser for parkering, belysning, bebyggelse, skiltning og udformning af de ubebyggede arealer inden for de to delområder. Disse bestemmelser skal dog kun overholdes, hvis delområderne udnyttes til samkørselsplads og ladestation. Udnyttes de til de anvendelser, som fremgår i Lokalplan nr. 75, så gælder denne lokalplans regler for disse forhold.

Der er vurderet et begrænset behov for bebyggelse og skilte i tilknytning til en samkørselsplads og en ladestation. Lokalplantillæg 1 fastlægger et loft for omfanget af bebyggelse og for skilte, som svarer til det nødvendige. Tillægget fastlægger også bestemmelser om brug af afdæmpede farver og ikke-reflekterende materialer på bebyggelsens facader og tage, som sikrer, at de ikke kommer til at fremstå dominerende. I forbindelse med etablering af en ladestation må der opføres én servicestation til anlæggets brugere, som kan indeholde café og/eller kiosk. Der må ikke etableres servicestation med café og/eller kiosk uden etablering af ladestationen.

På baggrund af afgørelse om VVM-pligt, givet d. 8. juli 2024, udelukker tillægget at omfanget af befæstede arealer på ladestationen overstiger 12.000 m². Tillægget udelukker også omfattende terrænregulering. Dette skyldes et forsigtighedsprincip i forhold til at påvirke vandets naturlige afstrømning. De ubefæstede arealer skal fremstå beplantede, så ladestationen får et grønt præg.

Lokalplan nr. 75 fastlægger bestemmelser om vejføring inden for lokalplanområdet, som er uaktuelle. I lokalplanen fremgår det, at der skal være vejadgang fra Hjulbyvej til lokalplanområdet, og der er vist en gennemkørende vej fra øst til vest i to spor, som skal give vejadgang til hele området. Ved tillæggets udarbejdelse er Toftegårdsvej anlagt med ét spor og forbindelse til både Hjulbyvej og Odensevej. Der er også etableret supplerende veje inden for området.

Med tillægget fastlægges Toftegårdsvej som vejadgang til lokalplanområdet fra Hjulbyvej og Odensevej, og der åbnes mulighed for supplerende veje til områdets ejendomme. Tillægget begrænser ikke placeringen af disse veje eller overkørsler fra Toftegårdsvej, da disse forhold vil afhænge af den fremtidige anvendelse og reguleres alene via vejlovgivningen



Oversigtskort over nuværende forhold

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplantillæggets formål, at

- At supplere anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan nr. 75, således at der gives mulighed for at etablere en ladestation ved hjørnet af Hjulbyvej og Toftegårdsvej.
- At formålsbestemmelsen i lokalplan nr. 75 om at udlægge arealer til veje og stier ophæves.
- At ophæve bestemmelse 5.1 til 5.6 og 5.8 i lokalplan nr. 75.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele området, der er omfattet af lokalplan nr. 75.

2.2 Lokalplantillægget udpeger to nye delområder. Delområde 6 omfatter den del af vejlitra 7000f, som ligger inden for lokalplanområdet. Delområde 7 omfatter matrikelnummer 10i samt de dele af matrikelnummer 10a, som er vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

§ 3 Anvendelse

3.1 Delområde 6 kan anvendes til samkørselsplads.

3.2 Delområdeområde 7 kan anvendes til tankanlæg til alternative drivmidler, i form af ladestation til elkøretøjer, med tilhørende tekniske anlæg.

3.3 Der kan i tilknytning til ladestationen etableres toiletfaciliteter samt 1 café med kiosk.

3.4 Lokalplantillægget tilsidesætter ikke de øvrige anvendelsesmuligheder for matrikelnumrene 10a og 10i, som fastsættes i lokalplan 75.

Lokalplantillæg 1 til lokalplan 75 skal åbne mulighed for, at matrikelnummer 10i samt dele af matrikelnummer 10a kan anvendes til ladestanderstation som supplement til de muligheder for at anvende ejendommen, som fremgår i lokalplan 75. Ejendommen kan derfor fortsat udnyttes til de anvendelser, der gælder for delområde V i lokalplan 75.

Delområde 7 omfatter de dele af matrikelnummer 10a, som ligger 10 meter nord for skel til matrikelnummer 10i, og de dele af matrikelnummer 10a, som ligger 10 meter øst for skel til matrikelnummer 10i.

§ 4 Vej-, sti- og trafikforhold

Bestemmelserne 5.1 til 5.6 og 5.8 i Lokalplan nr. 75 ophæves og erstattes af nedenstående bestemmelser.

4.1 Der må kun etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Hjulbyvej og Odensevej, og der må kun etableres én overkørsel til hver af de to veje.

4.2 Toftegårdsvej udlægges i en bredde på mindst 13 meter som vist på kortbilag 3.

4.3 Der må kun etableres vejadgang til lokalplanrådets ejendomme fra via stikveje fra Toftegårdsvej. Toftegårdsvej fastholdes som facadeløs.

4.4 Omfanget af befæstede arealer inden for delområde 7 må ikke overstige 12.000 m² – inklusiv veje og stiarealer.

Af trafiksikkerhedsmæssige grunde er Toftegårdsvej den eneste vej, som må sluttes til Hjulbyvej og Odensevej, og der må ikke etableres andre stier med tilslutning til disse veje end stier inden for Toftegårdsvej vejudlæg. Lokalplanrådets ejendomme skal derfor have vej- og stiadgang fra Toftegårdsvej eller Toftegårdsvejs stikveje.

Lokalplantillægget regulerer kun mindstebreden på vejudlæg. Udlæggenes bredde skal sikre tilstrækkelig plads til kørebaner og eventuelle stier, fortove, parkeringspladser og rabatter.

Tillægget regulerer ikke placering af veje, stier eller overkørsler inden for lokalplanområdet. Placering skal overholde vejlovens regler, og eventuelle tinglyste mindsteafstande til Hjulbyvej, Odensevej, jernbanen og Fynske Motorvej samt andre bindinger.

§ 5 Parkeringsforhold

5.1 Der må højst etableres 40 parkeringspladser inden for delområde 6, hvoraf 2 skal være reserveret til handicappladser.

5.2 Omfanget af befæstede arealer inden for delområde 7 må ikke overstige 12.000 m² – inklusiv parkeringsarealer.

5.3 Parkeringspladser/ladestanderpladser og kørearealer inden for delområde 6 og 7 skal befæstes med asfalt.

§ 6 Belysning

6.1 Inden for delområderne 6 og 7 må belysningsarmaturer højst være 6 meter høje, og belysning skal være nedadrettet.

6.2 Inden for Hjulby kirketomt og kirkegård som fortidsminde må belysningsarmaturer højst være 1,2 meter høje, og belysning skal være nedadrettet. Arealet er vist på kortbilag 3.

Bestemmelser om højder på belysningsarmaturer og nedadrettet belysning skal sikre mod gener fra blændende belysning – ikke mindst inden for Hjulby kirketomt og ødekirkegård.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Hvis delområde 6 udnyttes til samkørselsplads:

- Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde 6, dog kan den eksisterende målerstation udskiftes samt til- og ombygges. Målerstation er vist på kortbilag 3

7.2 Hvis delområde 7 udnyttes til ladestation gælder følgende bestemmelser:

- **Bebyggelse:**
 - Det samlede omfang på bebyggelse må ikke overstige 360 m².
 - Der må opføres en servicestation på maks. 360 m².
 - Servicestationen kan indrettes med en cafe med kiosk på maks. 240 m². Af de 240 m² må maks. 25% udnyttes til kiosk.
 - Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.
 - Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8 meter.
 - Der må ikke opføres bebyggelse nærmere afgrænsningen på delområde 7, Hjulby kirketomt og ødekirkegård, vejskel til Toftegårdsvej eller naboskel, end 2,5 meter.
- **Tekniske anlæg:**
 - Der må etableres de transformerstationer og ladestanderer som er nødvendige for anlæggets drift.
- Omfanget af befæstede arealer må ikke overstige 12.000 m² – inklusiv tage.
- Der må ikke opføres bebyggelse inden for Hjulby kirketomt og ødekirkegård som fortidsminde. Fortidsmindet er vist på kortbilag 3. Bestemmelsen udelukker ikke siddeplinte, formidlingskanter og lignende.

Lokalplantillægget skal sikre, at der ikke kan opføres bebyggelse inden for Hjulby kirketomt og ødekirkegård for at bevare fortidsmindet.

Kiosk forstås her som en service med et varesortiment der også findes i dagligvarebutikker.

Tillægget fastsætter bestemmelser for omfang, placering og højde på bebyggelse, hvis delområde 6 og 7 udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation, som skal begrænse bebyggelsen til det nødvendige for de pågældende anvendelser. Udnyttes ejendommene inden for delområderne til anvendelser, der åbner mulighed for i lokalplan 75, er det fortsat denne lokalplans bestemmelser, der gælder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Hvis delområde 6 og 7 udnyttes til samkørselsplads og ladestanderstation gælder følgende bestemmelser:

- Facader, facadeskilte og gavle skal udføres med overflader af træ og/eller metal, samt glas. Overflader af metal må ikke fremstå blanke og reflekterende. Facader, facadeskilte og gavle skal fremstå i farver som vist i bilag 5 - jordfarveskala.
- Tage skal udføres med overflader af metal, tagpap og/eller tagvegetation.

8.2 Skilte på facader

- Skiltning må maksimalt fylde 25% af den enkelte facade.
- Belysning af skilte på facader må kun ske med lyskilder integreret i skiltet.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser for udformning af bebyggelse og skilte, hvis delområde 7 udnyttes til ladestation. Bestemmelserne skal sikre, at bygningerne kommer til at fremstå i afdæmpede farver og ikke-reflekterende overflader, og at skiltning ikke bliver dominerende. Udnyttes ejendommene inden for delområderne til anvendelser, der åbner mulighed for i lokalplan 75, er det fortsat denne lokalplans bestemmelser, der gælder.

§ 9 Ubebyggede arealer og terræn

9.1 Hvis delområde 6 og 7 udnyttes til samkørselsplads og ladestation gælder følgende bestemmelser vedrørende beplantning:

- Arealer inden delområde 6, som ikke udnyttes til kørebaner og parkering, skal fremstå beplantede.

- Arealer inden delområde 7, som ikke udnyttes til kørebaner, ladepladser, og gang- og opholdsarealer, skal fremstå beplantede.
- For delområde 6 og 7 gælder Lokalplan nr. 75's bestemmelser for beplantning langs Hjulbyvej.

9.2 Hvis delområde 6 og 7 udnyttes til samkørselsplads og ladestanderstation gælder følgende bestemmelser vedrørende terrænbearbejdning:

- Inden for delområde 6 må terrænet højst reguleres med +/- 0,5 meter.
- Inden for delområde 7 må terrænet højst reguleres med +/- 0,5 meter. Dog må terrænet reguleres med op til + 1,5 meter i forbindelse med anlæg af volde omkring Hjulby kirketomt og kirkegård som fortidsminde. Fortidsmindet er vist på kortbilag 3.
- Inden for delområde 6 og 7 må terrænet ikke reguleres nærmere delområdets afgrænsning end 1 meter.

9.3 Hvis delområde 6 udnyttes til samkørselsplads gælder følgende bestemmelser vedrørende hegn:

- Inden for delområde 6 må det eksisterende levende hegn, som er vist på kortbilag 3, ikke fjernes.

9.4: Hvis delområde 7 udnyttes til ladestanderstation gælder følgende bestemmelser vedrørende befæstelse:

- Omfanget af befæstede arealer må ikke overstige 12.000 m² – inklusiv gangarealer og arealer til ophold.

9.5 Der må ikke etableres veje og parkeringspladser inden for Hjulby kirketomt og ødekirkegård som fortidsminde. Fortidsmindet er vist på kortbilag 3.

9.6 Inden for Hjulby kirketomt og kirkegård som fortidsminde må belysningsarmaturer højst være 1,2 meter høje, og belysning skal være nedadrettet. Arealet er vist på kortbilag 3.

9.7 Pyloner:

Der kan i forbindelse med etablering af en ladestation i delområde 7, opføres pyloner indenfor den på kortbilag 5 viste afgrænsning.

Der må opføres følgende:

- 1 pylon med en højde på højst 7 meter og en bredde på højst 2 meter.
- 2 Pyloner med en højde på højst 3 meter og en bredde på højst 1 meter.

Der må ikke udføres reklameskilte derudover.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser for ubebyggede arealer, hvis delområde 6 og 7 udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation. Bestemmelserne skal sikre, at delområderne fremstår så grønne som muligt, og at behovet for afledning af overfladevand begrænses. Terrænregulering begrænses for at mindske mængden af overskudsjord og fastholde terrænets eksisterende bevægelser.

Tillægget sikrer, at det levende hegn øst for den eksisterende samkørselsplads bevares, medmindre byrådet giver tilladelse til, at det fjernes. Er der behov for andre hegn inden delområde 6 og 7, gælder hegnslovens bestemmelser. Lokalplantillægget udelukker, at delområderne udnyttes til oplag.

I overensstemmelse med formidlingsprojektet fastlægger tillægget bestemmelser, som sikrer mulighed for at etablere en vold med træer omkring i Hjulby kirketomt og kirkegård som fortidsminde. Vold og træer kan markere fortidsmindet som en lysning. Tillægget åbner også mulighed etablering af forskellige flader og stier inden for formidlingsprojektet, som markerer omridset af kirketomt og kirkegård. Det forudsætter dog tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen at ændre tilstanden på fortidsmindet, som det fremgår i tillæggets afsnit om forhold til anden planlægning.

§ 10 Klimatilpasning

10.1 Alt tag- og overfladevand skal ledes til områdets regnvandsbassin.

10.2 Afløbssystemer skal etableres med passende rensnings- og forsinkelsesforanstaltninger.

For eksisterende regnvandsbassin syd for delområde 7

10.3 Regnvandsbassin skal ved eventuel ombygning etableres med dobbelt membran.

Skydbrud

10.4 Det skal sikres at strømmende vand på befæstede arealer ledes til egnede lavninger inden for lokalplanområdet med afløb til kloak.

10.5 Bebyggelse, veje, stier og terræn skal udformes, så der i tilfælde af skybrud ikke sker væsentlige skader på bygninger, infrastruktur, tekniske anlæg, natur- og rekreative områder.

10.6 I tilfælde af skybrud skal vandet håndteres inden for lokalplanområdet uden øget afstrømning på overfladen til naboarealer, herunder den statslige vej Fynske Motorvej E20.

§ 11 Grundejerforening

12.1 Lokalplantillægget fastlægger ingen bestemmelser for grundejerforening. Her gælder bestemmelserne i lokalplan 75 fortsat.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

12.1 Ottende punkt i lokalplan 75's § 1 om udlæg af arealer til veje og stier aflyses.

12.2 Lokalplan 75's § 3.1-3.12 fastholdes - herunder lokalplanens opdeling i delområder. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplantillæggets § 3.1-3.3 supplerer disse anvendelsesbestemmelser.

12.3 Lokalplan 75's § 5.1-5.3 aflyses.

12.4 Lokalplan 75's § 7.1-7.11 gælder ikke for lokalplantillæggets delområde 6 og 7, hvis delområderne udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation. Anvendes delområderne til anvendelser, som fastsættes i lokalplan 75, gælder denne lokalplans § 7.1-7.11 fortsat.

12.5 Lokalplan 75's § 8.1-8.2 gælder ikke for lokalplantillæggets delområde 6 og 7, hvis delområderne udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation. Anvendes delområderne til anvendelser, som fastsættes i lokalplan 75, gælder denne lokalplans § 8.1-8.2 fortsat.

12.6 Lokalplan 75's § 9.1-9.11 gælder ikke for lokalplantillæggets delområde 6 og 7, hvis delområderne udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation. Anvendes delområderne til anvendelser, som fastsættes i lokalplan 75, gælder denne lokalplans § 9.1-9.11 fortsat.

12.7 Lokalplan 75's § 10.1-10.3 gælder ikke for lokalplantillæggets delområde 6 og 7, hvis delområderne udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation. Anvendes delområderne til anvendelser, som fastsættes i lokalplan 75, gælder denne lokalplans § 10.1-10.3 fortsat.

Lokalplantillæg 1 skal sikre mulighed for at anvende lokalplantillæggets delområde til samkørselsplads og ladestanderstation uden at aflyse muligheden for at udnytte ejendommene inden for de to delområder til de anvendelser, som er fastsat i lokalplan 75.

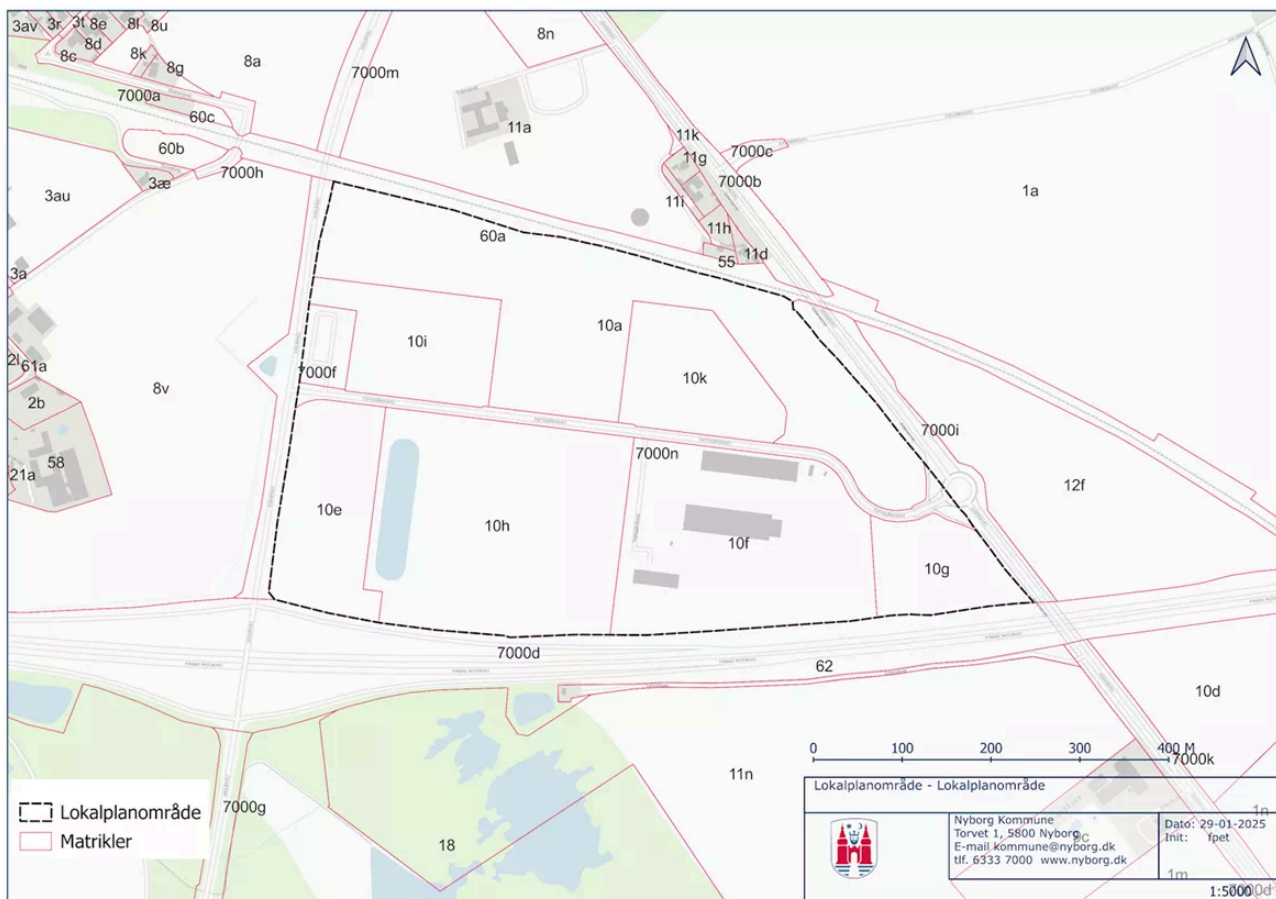
Hvis lokalplantillæggets delområder udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation, skal disse anlæg leve op til tillæggets krav til omfang, placering, højde og udformning af bebyggelse samt udformning af de ubebyggede arealer. Udnyttes ejendommene til anvendelser, der åbnes mulighed for i lokalplan 75, er det fortsat denne lokalplans bestemmelser, der gælder.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om vej- og stitilslutning til Hjulbyvej og Odensevej samt bredden på udlæg, som erstatter bestemmelserne i lokalplan 75.

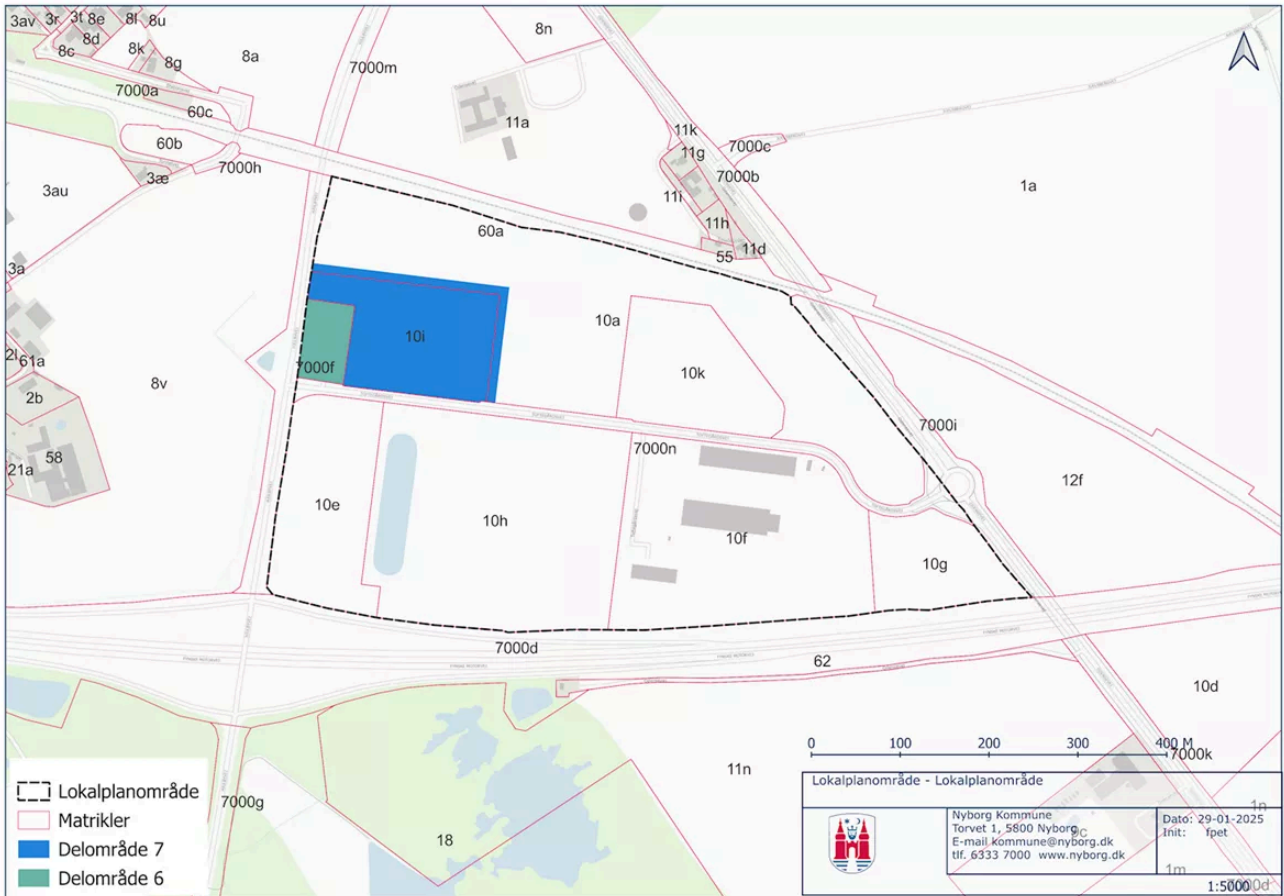
Bilag

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

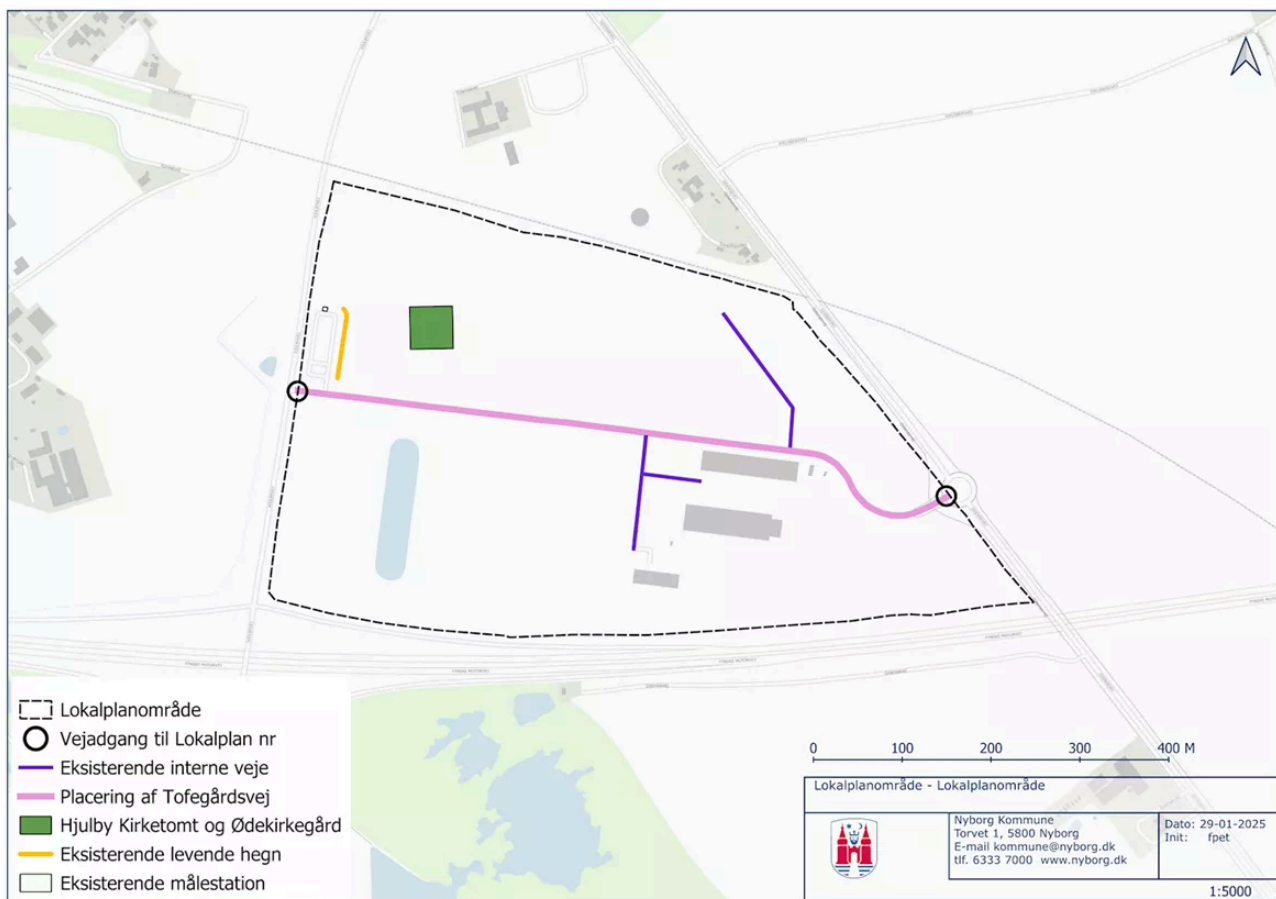
Kortbilag 1



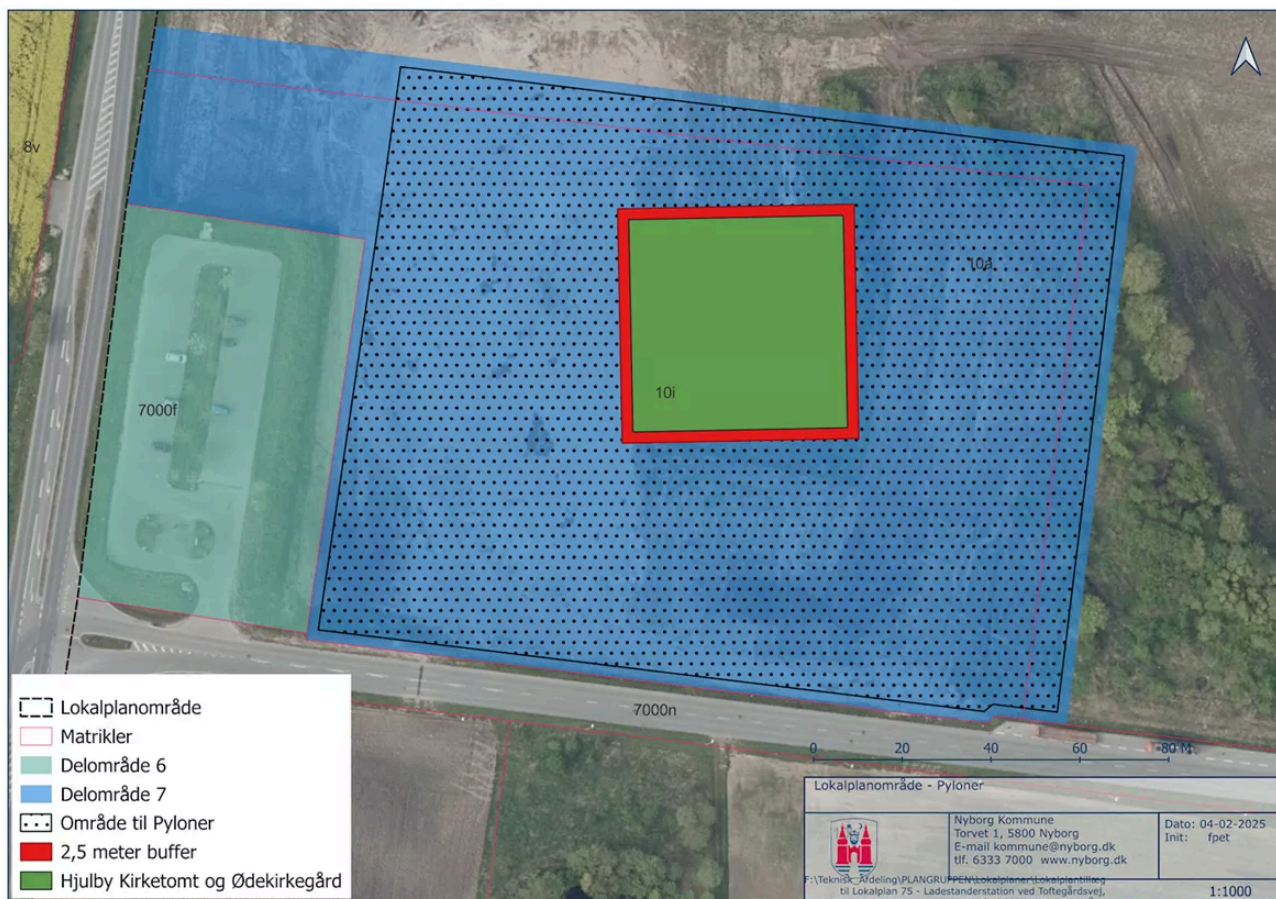
Kortbilag 2



Kortbilag 3



Kortbilag 4



Bilag 5- Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Braendæt umbra</i>	<i>Lys braendæt umbra</i>	<i>Berliner/pariserblå</i>
		
<i>Dodenkopf</i>	<i>Lys dodenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelsk rød</i>	<i>Lys engelsk rød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rød</i>	<i>Lys rød siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgrøn Sian. Vadsby 04</i>

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

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

Naturbeskyttelsesloven

Regnvandsbassinet inden for planområdet er registreret § 3-område. I henhold til naturbeskyttelseslovens må der ikke ske tilstandsændringer af § 3-området uden dispensation fra byrådet.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens §21, stk. er det forbud mod at opsætte reklamer i det åbne land. Reklamer skal opsættes i en en umiddelbar tilknytning til en virksomhed og må ikke virke dominerende i landskabet. Ved opsætning af reklamer langs statsveje er vejdirektoratet berørt myndighed.

Museumsloven

Planområdet ligger inden for et større udpeget kulturarvsareal af national betydning. Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet derfor rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg - herunder en værkstedsplads og en kongsgård - der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Der er inden for planområdet registreret ét beskyttet fortidsminde Hjulby kirketomt og kirkegård. Fortidsmindet er omfattet af museumslovens kapitel 8a, §29e. Der kan kun i særlige tilfælde dispenseres fra § 29.

Slots- og kulturstyrelsen har d. 23. november 2023, givet dispensation til terrænbearbejdning til etablering af park med stier, beplantning samt formidlingselementer på Hjulby kirketomt og ødekirkegård, matr.nr. 10a
Hjulby By, Nyborg, Nyborg Kommune, fredningsnummer 3718:33.

Vejloven

I henhold til vejlovens §88 kræver det en vejmyndigheds tilladelse at etablere eller udvide tankanlæg ved offentlig vej. Udnyttens muligheden til at etablere en ladestation for elkøretøjer, kræver derved tilladelse fra Nyborg Kommunes Vejmyndighed.

Der er vejbyggelinjen på 25 meter langs Fynske Motorvej (E20). Vejdirektoratet er berørt myndighed og skal.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må, når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Nyborg Kommune er iht. planloven § 29 stk.1 pålagt at fremme og være i overensstemmelse med nationale interesser inden for planlægning. Lokalplantillæg 1 til lokalplan 75 ligger i et område med nationale interesser (jf. *nationale interesser i kommuneplanlægning 2023*), herunder lavbundsarealer, grundvand og kulturarv. Der er jf. kommuneplan 21 fastsat retningslinjer for, hvordan kommunen forholder sig til planlægningen inden for pågældende områder.

Lavbundsarealer

En mindre del af lokalplanområdet er udlagt som lavbundsareal. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Eventuelle anlæg på lavbundsarealer bør udformes, så en fremtidig vandstandshævning og naturudvikling på arealerne er mulig. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for byggeri og anlæg inden for lavbundsarealet, som ikke allerede findes eller kan etableres med hjemmel i lokalplan 75.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige grundvandsinteresser (OSD) og hele lokalplansområdets vestlige del ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland. En mindre del af området, som ligger ved motorvejen, er boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for byggeri og anlæg inden for BNBO, som ikke allerede kan etableres med hjemmel i lokalplan 75.

Det fremgår i kommuneplanens generelle rammebestemmelser, at der ikke må etableres virksomhedstyper eller anlæg inden for OSD, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for virksomheder og anlæg af den type, der er nævnt i bilag 1 i Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. Det er virksomheder og anlæg som disse, der medfører en væsentlig fare for grundvandsforurening.

Parkeringsanlæg anses som forureningskilder, da vejtrafik adskiller partikler der kan forurene grundvandet. Det fremgår i rammebestemmelserne, at veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til kloak (spildevandssystem). Alternativt kan vandet opsamles og afledes til særskilt afløbs-/regnvandssystem med forudgående dokumenteret rensning. Nyborg Kommune som miljømyndighed vil sikre, at overfladevand fra veje, parkeringspladser og kørearealer fra en nyetableret ladestanderstation ledes til områdets eksisterende regnvandsbassin, etableret med membran.

Kulturarv

Hele lokalplanområdet er registreret værdifuldt kulturmiljø. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer om kulturmiljøer, at de kulturhistoriske interesser skal prioriteres højt. Der findes ingen synlige spor efter kulturarv, og lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø af hensyn til de arkæologiske muligheder for fund. Interesserne er derfor sammenfaldende for kulturarvsareal og kulturmiljø.

Skovrejsning

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket i henhold til kommuneplanen. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for skovrejsning.

Bevaringsværdigt landskab og større, sammenhængende landskab

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større, sammenhængende landskab. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal disse landskaber som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for byggeri

og anlæg inden for landskabsudpegningerne, som ikke allerede kan etableres med hjemmel i lokalplan 75.

Oversvømmelse

Kommuneplanen udpeger arealer inden for lokalplanområdet med risiko for oversvømmelse. Her gælder det, at der ikke må planlægges for ny bebyggelse med mere, medmindre de pågældende arealer kan sikres med afværgeforanstaltninger. Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for byggeri og anlæg inden for de udpegede arealer, som ikke allerede kan etableres med hjemmel i lokalplan 75.

Kommuneplanen

Lokalplantillæggets relation til Kommuneplan 21

Lokalplanplantillæg til Lokalplan 75 - Erhvervsområde, Hjulby, understøtter Kommuneplan21's politik for om en grøn omstilling og målsætning om en god mobilitet for borgere og virksomheder ved at udvide kommunens interne ladeinfrastruktur, hvilket øger bekvemmeligheden for ejere eller brugere af elkøretøjer. Ladestanderstationen giver både mulighed for opladning af små og store køretøjer.

Den aktuelle planlægning er dermed i overensstemmelse med den overordnede ramme for planlægning i Nyborg Kommunen. Tillægget er ligeledes på linje med EU-parlamentets beslutning om minimum 1 ladestanderstation pr. 60 km. på det Europæiske vejnet.

Om kommuneplanens rammer

I Kommuneplan 21 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.E.13. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Lokalplantillæg 1 skal sikre mulighed for at anvende lokalplantillæggets delområde til samkørselsplads og ladestanderstation uden at aflyse muligheden for at udnytte ejendommene inden for de to delområder til de anvendelser, som er fastsat i lokalplan 75.

Hvis lokalplantillæggets delområder udnyttes til samkørselsplads og/eller ladestanderstation, skal disse anlæg leve op til tillæggets krav til omfang, placering, højde og udformning af bebyggelse samt udformning af de ubebyggede arealer. Udnyttes ejendommene til anvendelser, der åbnes mulighed for i lokalplan 75, er det fortsat denne lokalplans bestemmelser, der gælder.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med dette tillæg i byzone.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

-vandplaner [\(Kommentar fra natur om relation til vandplaner.](#)

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Planområdet vejbetjenes af to offentlige veje:

- Odensevej, der har status som Kommunevej (Trafikvej, Gennemfartsvej)
- Hjulbyvej, der har status som Kommunevej (Trafikvej, Gennemfartsvej)

Fra de to veje er der adgang til planområdet.

Trafikplan og kollektiv transport

I kort, sydlig afstand fra planområdet, forbindes vejnettet til Fynske Motorvej E20

På Odensevej er der kan der tilgås offentlig transport fra stoppestedet Juelsbergvej, med følgende busruter: 688, 681, 921, 195, 819, 833, 830, 809

Forsyning

Området er i gældende spildevandsplan planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

For så vidt angår ladestationen, fastsættes den aktuelle befæstelsesgrad bliver 0,57 og overholder derfor gældende afløbskoefficient for erhvervsområdet på 0,60. Lokalplantillægget udlægger ikke arealer som reserveres til egentlige regnvandsbassiner men fastlægger et maksimalt omfang af befæstede arealer på 12.000 m². Dette medvirker til at mindske behovet for afledning af overfladevand fra ladesstationen. Det kan vise sig nødvendigt at indrette dele af ladestationen til forsinkelse af overfladevand fra befæstede arealer, så der ikke udledes vand fra disse arealer til nedsivning på ubefæstede arealer.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Med dette lokalplantillæg udvides lademulighederne for Nyborg Kommunes elbilejere, samt for virksomheder der bruger strømdrevet materiel.

Vandområdeplanerne

Vandområdeplanerne er samlet en plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Jf. planlovens § 13, stk. 5 må en lokalplan ikke være i strid med regler om indsatsprogram udstedt med hjemmel i lov om

vandplanlægning. Lokalplanområdet vandhåndtering, har sit udløb i Kamsmosegrøften, som er en del af vandområdeplanerne for Nyborg Kommune

Det eksisterende erhvervsområde Hjulby på ca. 29,5 ha., har et eksisterende afløbssystem. Overfladevandssystemet har udløb til eksisterende regnvandsbassin inden for lokalplanområdet. Dette regnvandsbassin, som har en dimensioneret opstuvningskapacitet på 8.343 m³ og en permanent vådvolumen på 3.970 m³, har udløb til Kamsmosegrøften, via nedroslet udløb svarende til maks. 60 l/s.

Vandløbet Kamsmosegrøften har via fælleskanalen udløb i Vindinge å. Den aktuelle tilstand af vandløb, fælleskanal samt å er ikke i overensstemmelse med miljømålene.

I den gældende udledningstilladelse er der fastlagt en maksimal udledning til det rørlagte vandløb på 60 l/s samt en række supplerende vilkår. Udledningstilladelsen dækker hele det eksisterende erhvervsområde og er beregnet ud fra den eksisterende lokalplans bestemmelser for bebyggelse og befæstelse.

Den eksisterende lokalplan giver mulighed for etablering af erhverv med en bebyggelsesprocent på 100. Der er dog krav om, at det bebyggede areal ikke overstiger halvdelen af grundarealet. Der er dog ikke restriktioner for så vidt angår befæstelsesgrad.

Den nye lokalplan ændrer kun vejføringen for hele området samt ændrer (udvider) anvendelsesmulighederne til at omfatte en ladestation til lette og tunge elkøretøjer. For at sikre at den nye lokalplan ikke giver mulighed for en anden samlet bebyggelses- eller befæstelsesprocent end den eksisterende lokalplan, sætter lokalplantillæg 1 en maksimal befæstelsesgrad på 12.000 m².

I forbindelse med den nye lokalplanlægning er der foretaget en screening på VVM-pligt af et konkret projekt for etablering af en ladestation. Ud fra denne screening er det vurderet, at der kan etableres en ladestation med indretning af 12.000 m² befæstet areal med et filtersystem i afløbet inden for den gældende udledningstilladelse.

Samlet set vurderes den nye lokalplan derfor ikke at ændre på den nuværende lovlige udledning til recipienten på en sådan måde, at forholdet ikke kan håndteres i forbindelse med udledningstilladelserne til de enkelte områders anvendelser.