



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 21

Dyrehavemølle

Forslag til høring i perioden 2. juni - 18. august 2020.



# Dyrehave Mølle

## Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan nr. 315 for Dyrehave Mølle på baggrund af ejerne af Dyrehave Mølle ønsker at anvende møllen til museum, et mødelokale til 50 personer og et kontor samt 4 boliger i møllerboligen og vognporten. Der ønskes mulighed for senere at kunne anvende møllen til kontor og erhverv.

Dyrehave Mølle i Nyborg er beliggende lige i udkanten af den tidligere kongelige Dyrehave, som tilhørte Nyborg Slot. Placeret på byens højeste sted er møllen fra 1858 blevet ét af byens vartegn. Møllen med magasin, garager, stuehus samt have står utroligt velbevaret som ét samlet kulturmiljø, der fortæller historien om en livsvigtig industri og dens bygninger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Området i Kommuneplan 2017 er udlagt som boligområde.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre den planlagte brug af møllen og dens tilbygning til offentlige formål herunder kulturelle institutioner samt kontor og erhverv.

## Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde.

Fra 3. marts - 31. marts 2020 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 lokalplanen og anvendelsesændring i området. I foroffentlighedsfasen modtog Nyborg Kommune bemærkninger og forslag fra to interessenter i området. Forslagsstillerne er positive stemt mod lokalplanforslaget og anvendelsesændring og har forslag om afskærmning, parkering, forgængersikkerhed, der er indarbejdet i lokalplanen.

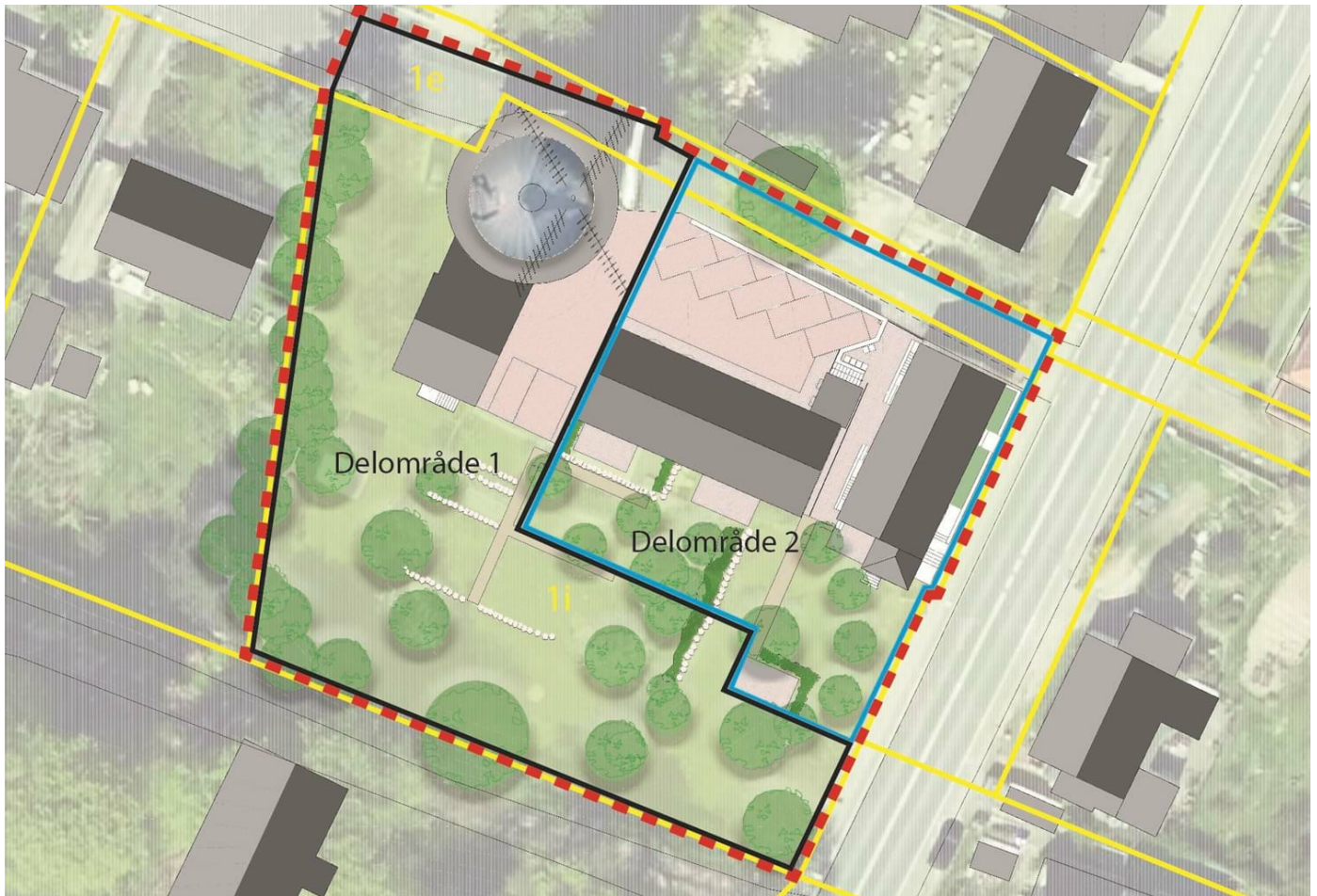
## Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget omfatter dele af matrikelnr. 1.B32 og udlægger en ny ramme 1.O.36.

Anvendelsen fastsættes i 1.O.36 til offentlige formål/ kulturelle institutioner nærmere bestemt museums-, møde- og kontorfunktioner samt til kontor og erhverv. Ramme 1.B.32 fastholdes uændret, dog sådan, at området for ramme 1.O.36 udgår af rammen.

Området er byzone.

Den eksisterende sti- og vejforbindelse skal bevares.



Delområde 1: Offentlige formål/ kulturelle institutioner i form af anvendelse til museum og møde samt kontor og erhverv.

Delområde 2: Bolig med mulighed for erhverv i egen bolig.

## Forhold til anden planlægning

**Støjforhold og nærhed til erhverv, herunder produktions- og risikoerhverv**

### Støj og luftforurening

Lokalplanen muliggør museums- og kontorfunktioner samt publikumsfunktioner som møder/ arrangementer i møllen og det tilhørende pakhús. Møllen skal lejlighedsvis være i drift og producere museumsmel.

Der vil kun være parkeringspladser til de 4 boliger og enkelte parkeringspladser til museet. Besøgende til møllen eller til arrangementerne, kan ikke parkere inden for lokalplanområdet. Lokalplanen henviser til offentlige parkeringsarealer. Der vil derfor ikke forekomme en væsentlig støj fra køretøjer på lokalplanområdet.

Støj fra drift af møllen, vil være begrænset, idet møllen kun vil være i drift i korte perioder. Når der er drift i møllen vil dette foregå i dagperioden og kun få gange i aftenperioden, under fremvisning af møllens funktion. Museet forventer at der maksimalt males 2 tons korn til museumsmel om året. Da alle maskiner til produktion af mel, er placeret indendørs i møllen, skønner kommunen på baggrund af den begrænsede drift, at driften af møllen ikke vil give anledning til væsentlige støjgener i omgivelserne uden for møllen.

Idet møllen tidligere under produktionsdrift, ikke har givet anledning til støjgener eller støvgener i omgivelserne, forventer kommunen at der under museumsdrift fortsat ikke forekommer støjgener eller støvgener fra møllen til omgivelserne.

### **Konsekvensafstand**

Miljøstyrelsen har ikke bemærkninger til lokalplanforslaget, da lokalplanområdet for lokalplan 315 ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand omkring Koppers Denmark.

### **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. Der opføres ikke nyt byggeri i lokalplanens område og kystområdet påvirkes ikke.

### **Klimatilpasning**

I kommuneplanen fastsættes generelle rammer for klimatilpasning i Nyborg Kommune. Her fremgår det, at der skal tages forskellige forbehold ved planlægning inden for "kystplanlægningslinjen", som den fremgår af tillægget.

Denne linje omfatter alle områder, der forventes at blive oversvømmet ved en 100 års hændelse i 2100, svarende til en vandstandsstigning på 3 meter ift. normalvandstand i 2012. Rammeområdet indgår delvist i dette område. Området ligger mellem kote 7,5 og 14, og der tages således ikke særlige forholdsregler.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Dyrehave Mølle er fredet, og der er derudover indenfor rammeområdet udpeget to bevaringsværdige bygninger med høj SAVE-værdi, Møllerboligen med SAVE-værdi 3, og Vognporten med Save-værdi 4. Den fredede Mølle kan ikke nedrives uden forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Den bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, før en nedrivningsanmeldelse har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og byrådet ikke har meddelt ejeren, at der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, §18, stk. 1 og 2.



Kortet viser de bevaringsværdige bygninger på lokalplanens område.

### Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af nogen naturbeskyttelse eller beskyttelseslinjer.

### Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er udenfor 200 meter fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav mht. påvirkning af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening.

## Miljøvurdering af planen

Der er foretaget en screening for at fastslå, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg. Det er i screeningen vurderet, at en realisering af lokalplan nr. 315 og kommuneplantillæg nr. 21 ikke vil medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø. Lokalplanforslaget ændrer ikke områdets karakter og visuelle udtryk, da den fastholder eksisterende bebyggelse og kun tillader en ændret anvendelse af bygningerne inden for lokalplanområdet. På baggrund af screeningen er det besluttet, at lokalplanforslaget ikke skal miljøvurderes.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 315 og

kommuneplantillæg nr. 21 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 2. juni 2020.

## 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.O.36 - Dyrehave Mølle

1.B.32 - Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken

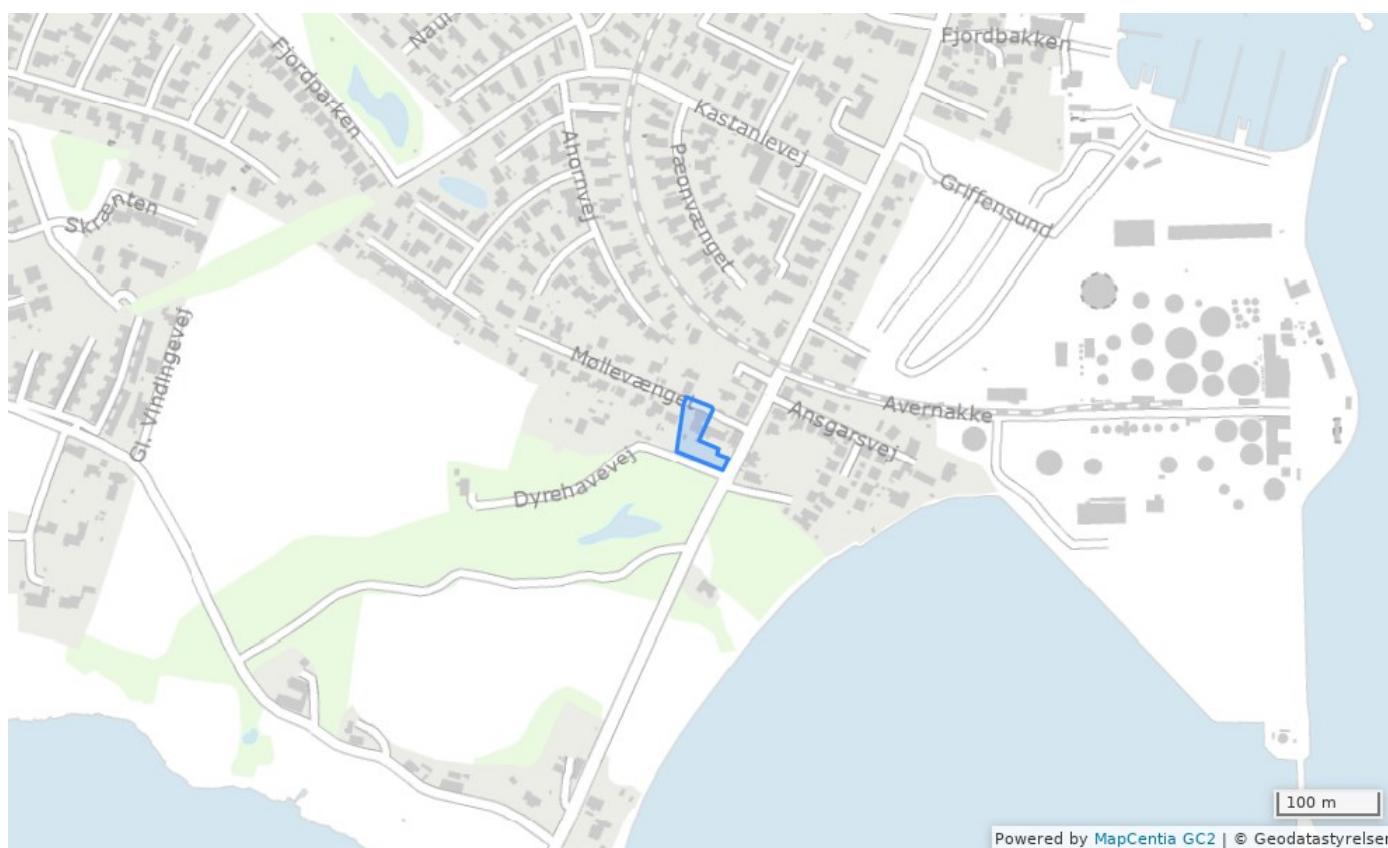
## Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.32 - Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken

# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# Dyrehave Mølle

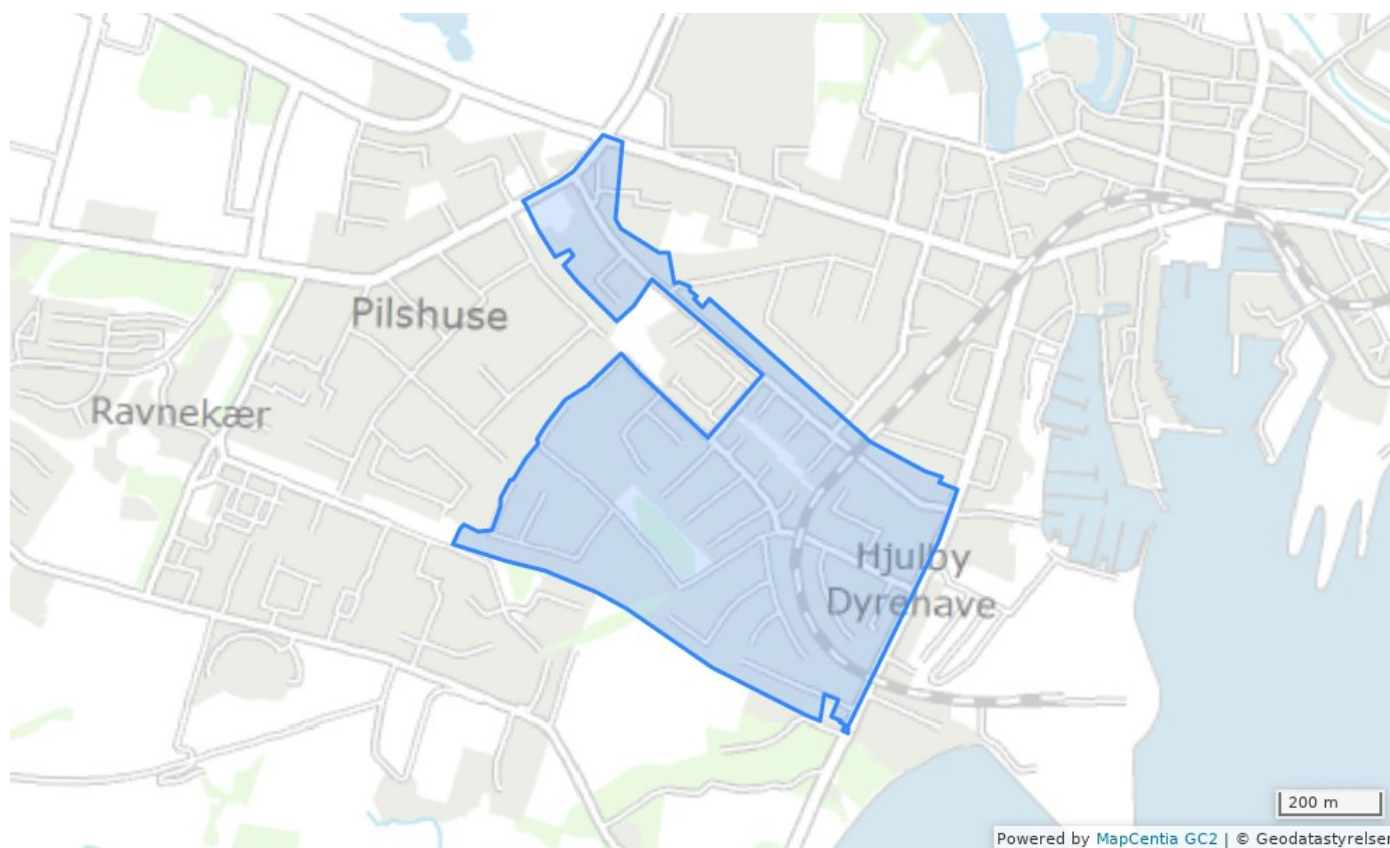


## Bestemmelser

Plannavn	Dyrehave Mølle
Plannummer	1.0.36
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Der må ikke udstykkes nye ejendomme inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse. Dog kan tillades enkelte mindre sekundære bygninger. Bebyggelse må kun opføres, så det ikke forstyrrer anlæggets historiske og arkitektoniske helhed. Bebyggelsen er fredet og bevaringsværdig.
Opholdsarealer	Udenomsarealer og havens åbne og grønne helhedspræg skal opretholdes.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Kulturelle institutioner
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag



# Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken



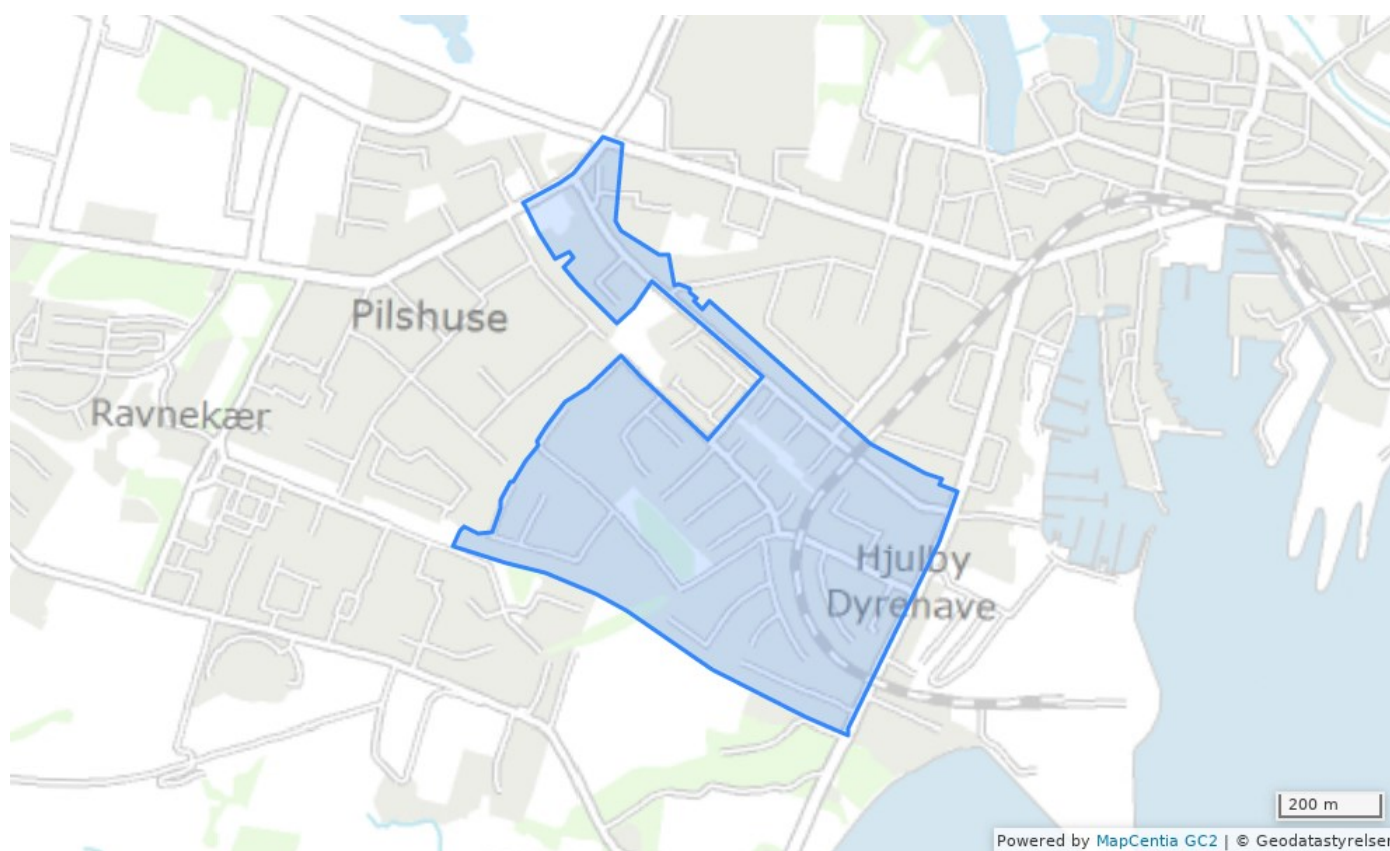
## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken
Plannummer	1.B.32
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning, i forbindelse med de eksisterende butikker ved Bøjdenvej.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav
Opholdsarealer	Den gamle beplantning og dammen ved Fjordparken skal bevares.
Trafik	Banestien skal opretholdes som egentlig trafiksti/rekreativ sti.
Særlige bestemmelser	Max. butiksstørrelse 1000 m <sup>2</sup> .
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# 1.B.32 - Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Egevejskvarteret og Fjordparken
Plannummer	1.B.32
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning, i forbindelse med de eksisterende butikker ved Bøjdenvej.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav
Opholdsarealer	Den gamle beplantning og dammen ved Fjordparken skal bevares.
Trafik	Banestien skal opretholdes som egentlig trafiksti/rekreativ sti.
Særlige bestemmelser	Max. butiksstørrelse 1000 m <sup>2</sup> .

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Aflyst