JUNI 2026
KUNDE: NYBORG KOMMUNE

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL LOKALPLAN 352 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

MILJØRAPPORT

COWI

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

JUNI 2026
KUNDE: NYBORG KOMMUNE

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL LOKALPLAN 352 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

MILJØRAPPORT

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A300940	A300940 -1

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
3.0	29.juni 2026	Miljørapport	OMHS	LOJO	OMHS

INDHOLD

1	Indledning	7
2	Plangrundlag	8
2.1	Planområdet	8
2.2	Andre planer og programmer	10
2.3	Gældende plangrundlag	10
2.4	Referencescenarie	11
2.5	Sandsynlig udvikling, hvis planforslaget ikke realiseres	11
2.6	Alternativer til planforslaget	11
3	Lovgrundlag og proces for miljøvurdering	12
4	Afgrænsning af miljørapport	13
4.1	Høring af berørte myndigheder	13
4.2	Endelig afgrænsning	14
5	Vurderingsmetode	17
5.1	Vurderingstilgang	17
5.2	Fagspecifikke metoder	18
5.3	Manglende viden	19
6	Miljøvurdering	20
6.1	Befolkning og menneskers sundhed	20
6.2	Landskab	23
6.3	Kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv	26
6.4	Klimatiske faktorer	29
7	Kumulative forhold	31
7.1	FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling	31

8	Miljømålsætninger	32
9	Muligheder for at undgå, imødegå eller minimere væsentlige påvirkninger	33
10	Overvågning	34
11	Ikke-teknisk resumé	35
11.1	Forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2	35
11.2	Miljøvurdering af planforslag	35
12	Referencer	38

1 Indledning

Nyborg Kommune ønsker at planlægge for ny etageboligbebyggelse ved Sølyst i Nyborg.

Nyborg Kommune har truffet afgørelse efter § 10 i miljøvurderingsloven, jf. § 8, stk. 2. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 og udarbejdes en miljørapport.

Det fremgår af § 1, stk. 2 i miljøvurderingsloven, at formålet med miljøvurderingen er, at der skal tages hensyn til de sandsynlige væsentlige påvirkninger af miljøet, som en realisering af planforslaget vil medføre. Det skal ske ved at inddrage offentligheden så tidligt som muligt, inden myndigheden, i dette tilfælde Nyborg Kommune, træffer afgørelse om planen.

Denne miljørapport udgør miljøvurderingen af forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2.

2 Plangrundlag

Forslag til lokalplan nr. 352 og kommunetillæg nr. 2 for etageboligbebyggelse ved Sølyst i Nyborg har til formål at sikre, at området anvendes til boligformål og udlægges til etageboligbebyggelse i et parkanlæg. Lokalplanen har samtidig til formål at sikre bevaring af to karaktergivende træer i området. Desuden har lokalplanen til formål at sikre mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse. Dertil har lokalplanen til formål at sikre, at bebyggelsen klimasikres med gode løsninger i det rekreative miljø, herunder langs kysten, for at kunne modstå oversvømmelse fra hav og situationer med ekstrem regn.

2.1 Planområdet

Planområdet er beliggende matrikel 31b af Nyborg bygrunde, Nyborg.

Planområdets placering er vist på Figur 2-1. Planområdets afgrænsning er angivet med rødt.

Området er i dag præget af flere tomme bygninger, herunder en bevaringsværdig ejendom kaldet Sølyst, spredt beplantning og rekreative stier langs fjorden. Med lokalplanforslaget muliggøres etablering af en ny boligbebyggelse i to volumener på maks. 7.000 m² etageareal fordelt på 66 boliger med maksimal bygningshøjde op til 21 m over eksisterende terræn og op til 6 etager. Bebyggelsen trappes ned mod kysten for at sikre en skala, der harmonerer med det kystnære bylandskab.

I planforslaget indgår etablering af ny kystsikring i kote 2,55–3,0 m DVR90, integreret i terrænformationer, stenkastning og højvandsmure. Offentlig adgang til kysten opretholdes og styrkes. Parkeringsløsninger følger reduceret p-norm: 1,1 plads pr. bolig ved Bygning A og 1,5 plads pr. bolig ved Bygning B samt cykelparkering.



Figur 2-1 *Kort over planområdet. Forslag til planområdet er markeret med rød afgrænsning. Kilde: udkast til lokalplan 352*

2.1.1 Forslag til kommuneplantillæg nr. 2

Området er i dag udlagt til erhvervsområde i kommuneplanen jf. ramme 1.E.19 med en maks. bygningshøjde på 12 meter og et maks. etageareal på 2.800 m². Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg der udlægger området til boligformål med en maks. bebyggelsesprocent på 80 og en maks. bygningshøjde på 25 meter

DVR90 (21 meter over eksisterende terræn). Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

2.1.2 Forslag til lokalplan nr. 352

Lokalplanen skal muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse på matrikel 31b af Nyborg bygrunde, Nyborg, samt opførsel af ny etagebebyggelse til boligformål, med i alt 66 boliger.

Lokalplanen fastsætter en bygningshøjde på 21 meter over eksisterende terræn, og op til 6 etager. Det samlede etageareal vil være på maks. 7.000 m². Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om kystsikring op til kote 2,55 meter.

Planen fastsætter vejadgang til området henholdsvis fra Færgevej til den bygning der ligger på grundens vestlige del, og fra Sølystvej til den bygning der ligger på grundens nordlige del. Der fastsættes en parkeringsnorm på 1,1 p-plads pr. bolig til bygningen mod vest, og 1,5 p-plads pr. bolig til bygningen mod nord.

Lokalplanen sikrer at der fortsat vil være offentlig adgang til kysten via en stiforbindelse fra Færgevej.

Friarealerne disponeres med interne stier, og der sikres, at flere af de eksisterende større karaktergivende træer i området bevares.

2.2 Andre planer og programmer

I henhold til miljøvurderingslovens bilag 4 skal miljørapporten indeholde en skitsering af planforslagenes forhold til andre relevante planer og programmer.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan har sammenhæng med følgende andre planer og programmer:

- Nationale mål for klimatilpasning og stormflodssikring gennem integreret kystsikring
- Nationale og kommunale mål for bæredygtig byudvikling og fortætning i eksisterende byzone
- Kommunens strategier for rekreative forbindelser og kystnær adgang, som styrkes gennem forbedret stiføring

2.3 Gældende plangrundlag

Kommuneplan ramme 1.E.19 ”Sølyst” udlægger området til erhvervsformål.

Område udsat for erosion, konsekvensområde for områder forbeholdt produktionserhverv

Gældende Lokalplan nr. 250 udlægger området til hotel-, møde- og administrative formål, bebyggelsesomfang op til 2.800 m² og højder op til 8,5 m, med bevaringsbestemmelser for hovedbygningen (SAVE 4).

2.4 Referencescenarie

Referencescenariet er fastholdelse af de gældende rammer til erhvervsformål samt gældende lokalplan og dermed ingen mulighed for transformation og boligudbygning i 6 etager.

2.5 Sandsynlig udvikling, hvis planforslaget ikke realiseres

Miljøvurderingen skal indeholde en beskrivelse af den sandsynlige udvikling i området, hvis planforslaget ikke realiseres. Det fremgår af bilag 4, punkt b i miljøvurderingsloven.

Uden vedtagelse af ny planlægning forventes Sølyst at forfalde gradvist som følge af manglende investeringer, mens området fortsat vil være lavt udnyttet. Klimarisici som følge af stormflod forbliver uadresserede, og der sker ingen byudvikling mod vandet, hvilket betyder, at områdets rekreative potentiale kun udnyttes delvist, selvom kulturarven med bevaringsværdige bygninger bevares.

2.6 Alternativer til planforslaget

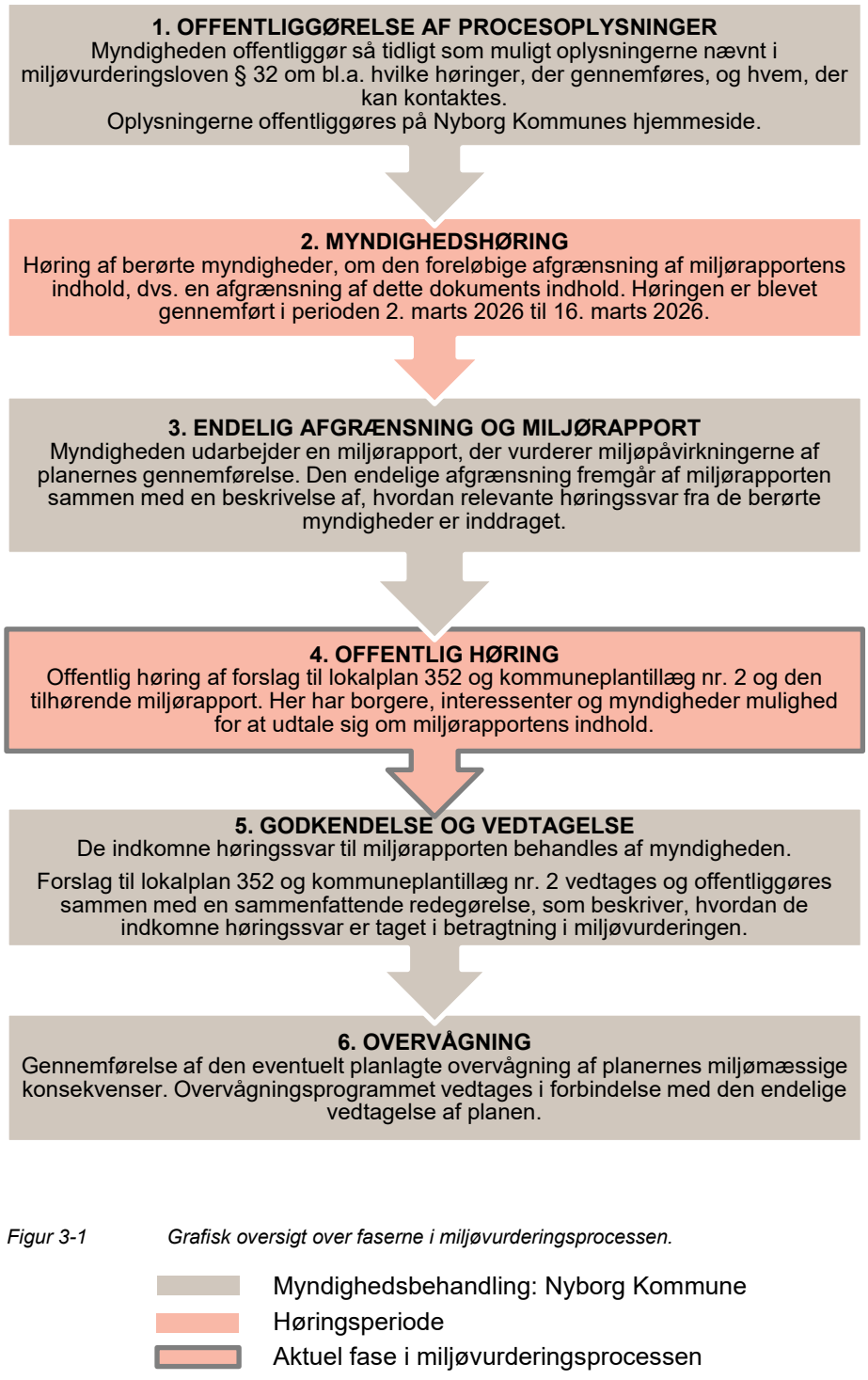
Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor planforslagene ikke vedtages, så eksisterende anvendelse til erhvervsområde videreføres. Ligeledes ligger der en gældende lokalplan nr. 250 som udlægger området til hotel- og mødeaktivitet samt administrative formål. Gældende lokalplan fastholder bevaring af hovedbygningen som ligger på grunden i dag, med mulighed for at opføre ny bebyggelse af 2 etager i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Der fastsættes et maks. etageantal på 2800 m² for lokalplanområdet.

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

For hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslaget.

3 Lovgrundlag og proces for miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 352 og tillæg nr. 2 er omfattet af kravet om miljøvurdering (se kapitel 1). Miljøvurderingen gennemføres efter de seks trin, som ses i Figur 3-1.



Figur 3-1 *Grafisk oversigt over faserne i miljøvurderingsprocessen.*

4 Afgrænsning af miljørapport

Inden udarbejdelsen af denne miljørapport er der gennemført en afgrænsning af miljørapportens indhold, dvs. en afgrænsning af dette dokuments indhold. Kravet om afgrænsning fremgår af § 11 i miljøvurderingsloven.

Formålet med afgrænsningen er at identificere, om der er miljøemner, som kan udelukkes fra den videre vurdering, fordi det på det nuværende vidensgrundlag vurderes, at miljøemnerne ikke vil blive påvirket væsentligt ved en realisering af forslag til Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2.

I miljøvurderingen skal bl.a. følgende miljøfaktorer – også kaldet miljøemner – vurderes:

Den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer, dvs. de kumulative forhold, herunder på tværs af landegrænser.

Når en miljøvurdering gennemføres, grupperes miljøemnerne ofte tematisk, så f.eks. befolkningen og menneskers sundhed vurderes under ét. Miljøemnerne suppleres også ofte, f.eks. med miljøemner som Natura 2000 og bilag IV-arter.

I miljøvurderingen skal kun indgå de miljøemner, som på baggrund af afgrænsningen enten er vurderet at kunne medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, eller hvor en sandsynlig væsentlig påvirkning er vurderet ikke at kunne udelukkes.

4.1 Høring af berørte myndigheder

Nyborg Kommune har udarbejdet en afgrænsning af de miljøemner, som kommunen har fundet relevante at vurdere. I forbindelse med den afgrænsning er der taget stilling til, hvorvidt og i hvilket omfang en realisering af forslag til Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 vurderes at kunne medføre en væsentlig påvirkning af hvert enkelt miljøemne.

De berørte myndigheder skal høres om den afgrænsning, som er udarbejdet af Nyborg Kommune. Kravet om høring fremgår af § 32, stk. 3, nr. 2 i miljøvurderingsloven. De berørte myndigheder får bl.a. mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der bør belyses og vurderes i miljøvurderingen, og forslag til målsætninger, der bør inddrages i miljøvurderingen.

Høringen af de berørte myndigheder er gennemført i perioden 2. marts 2026 til 16. marts 2026.

I relation til forslag til Lokalplan 352 og kommunetillæg nr. 2 er følgende berørte myndigheder hørt:

- Østfyns museer pga. interesser i kulturarv og påvirkning heraf, samt arkæologiske interesser.

Nyborg Kommune har i forbindelse med planen sikret sig en passende adskillelse mellem udarbejdende myndighed og berørt myndighed, se § 40, stk. 2 i miljøvurderingsloven. Følgende er hørt i Nyborg Kommune:

- Kystmyndigheden i Nyborg kommune pga. ansvar for sikring af kysten
- Planmyndigheden i Nyborg kommune pga. ansvar for bevaringsværdige ejendomme og landskabsinteresser
- Vejmyndigheden i Nyborg kommune pga. ansvar for trafikafvikling i Nyborg kommune

Der er indkommet i alt to høringssvar, fra Planmyndigheden i Nyborg Kommune og Østfyns museer.

De indkomne høringssvar har handlet om forhold vedrørende kulturarv, og landskab og visuel påvirkning.

Kulturarv og arkæologi
Museet har fremhævet betydningen af at sikre en grundig afdækning af kulturhistoriske og arkæologiske interesser i området. Det er pointeret, at der kan være væsentlige fortidsminder, som skal vurderes nærmere, og at der bør ske en tæt dialog mellem projektudvikler, museet og myndighederne for at sikre håndtering og beskyttelse af eventuelle fund.

Bevaringsværdige ejendomme og arkitektonisk arv
Planmyndigheden i Nyborg Kommune har peget på vigtigheden af at vurdere den kulturhistoriske og arkitektoniske værdi af bevaringsværdige bygninger, særligt i relation til deres betydning for det omkringliggende bymiljø. Der er lagt vægt på, at vurderingen baseres på et solidt datagrundlag med dokumentation af bygningernes visuelle fremtræden og kontekst i landskabet.

Landskab og visuel påvirkning
I forhold til landskab og visuel påvirkning understreges det, at vurderingen skal tage højde for flere dimensioner end blot bebyggelsens højde. Det anbefales, at vurderingen også inkluderer skala og volumen i sammenligning med eksisterende og omkringliggende bebyggelse, så helhedsindtrykket bliver grundigt belyst.

På baggrund af høringen af de berørte myndigheder har Nyborg Kommune lavet en tilretning af den foreløbige afgrænsning af de relevante miljøemner. Den endelige afgrænsning kan ses i Tabel 4-1.

4.2 Endelig afgrænsning

I den endelige afgrænsning er de miljøemner, der sandsynligvis vil blive påvirket af en realisering af planforslaget, identificeret.

Det er i den endelige afgrænsning vurderet, at en realisering af forslag til Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 ikke medfører væsentlige påvirkninger af følgende miljøemner:

- Materielle goder
- Ressourceeffektivitet
- Flora, fauna og biodiversitet
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker

Derfor vurderes disse miljøemner ikke yderligere i denne miljørapport.

I Tabel 4-1 ses de planelementer, de mulige påvirkninger af miljøemner, samt de metoder og data, der anvendes ved vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, herunder de forhold, som er inkluderet på baggrund af den gennemførte høring af de berørte myndigheder.

Tabel 4-1 *Miljøemne, planelement, mulig påvirkning samt metoder og data. De forhold, som er inkluderet på baggrund af den gennemførte høring af de berørte myndigheder, er vist i tabellen nedenfor.*

Miljøemne	Planelement	Mulig påvirkning	Metoder og data
Befolkning og Menneskers sundhed	› Medfører det planlagte byggeri væsentlige forringelser af sol- og dagslysforhold for eksisterende boliger og deres primære udendørs opholdsarealer	› Afkast af skygge til nærtliggende boliger	Skyggediagrammer baseret på den nye bebyggelse ved jævndøgn og solhverv (tidspunkter kl. 9, 12 og 15)
Befolkning og Menneskers sundhed	› Medfører det planlagte boligbyggeri med 66 lejligheder væsentlige trafiksikkerhedsproblemer, eller øger risikoen for uheld mellem bilister, cyklister og fodgængere på de adgangsgivende veje.	› Ændring i trafikintensitet på de adgangsgivende veje som følge af det planlagte byggeri › Antal identificerede problemområder for lette trafikanter	Trafiktællinger samt fremskrivning af trafikmængder jf. det planlagte byggeri. Kapacitets- og oversigtsanalyser for adgangsgivende veje
Landskab	› Visuel påvirkning af kystlandskabet › Harmonisering med eksisterende bebyggelse og bygningshøjder	› Omfanget af påvirkningen på genkendeligheden af kysten. › Den nye bebyggelses højde vs.	Visualiseringer af det planlagte byggeris indpasning i den omkringliggende bebyggelse. Visualiseringer eller fotomontage af det planlagte byggeri set

		eksisterende bygningshøjde	fra kystnære udsigtspunkter.
Kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv	› Vurderingskriteriet er den kulturhistoriske og arkitektoniske værdi af den bevaringsværdige bygning, herunder dens betydning for bymiljøet.	› Nedrivning af historisk og bevaringsværdig ejendom (SAVE 4) › Påvirkning af kulturmiljøet Holmen	Eksisterende bygningsregistrering fra Kulturarvsstyrelsen. Vurdering ud fra beskrivelse af kulturmiljøet jf. kulturarvsmasterplanen.
Klimatiske faktorer	› Påvirkning af kysten ved ny kystsikring	› Erosion langs grunden, eller omkringliggende kyststrækninger	Redegørelse for påvirkning

Kumulative forhold er dog overordnet screenet i kapitel 7 med henblik på at vurdere, om andre planer eller projekter kan forstærke eller modvirke planforslagets påvirkninger.

5 Vurderingsmetode

Miljøvurderingen er gennemført som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang en realisering af planforslaget vurderes at medføre væsentlige påvirkninger af de udpegede miljøemner, som er identificeret i den endelige afgrænsning, se afsnit 4.2.

Miljøvurderingen er gennemført inden for den geografiske afgrænsning, som forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr.2 omfatter: matrikel 31b af Nyborg bygrunde, Nyborg. Se kapitel 2.2. Desuden vurderes miljøpåvirkninger, som indtræffer uden for planområdet, som følge af planens realisering.

Hvis der er miljøemner, hvor det vurderes, at der vil ske en væsentlig naturlig udvikling af planens omgivelser, som har betydning for vurderingen af miljøpåvirkningerne, er denne udvikling beskrevet og vurderet under de enkelte miljøemner, se kapitel 6.

Efterfølgende er der gennemført en vurdering af, hvorvidt en realisering af planforslaget vurderes at fremme eller udgøre en hindring for realisering af de miljømålsætninger, som er beskrevet i internationale, nationale, regionale og lokale lovgivninger, strategier, handlingsplaner o.l. på området, se kapitel 8.

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljørapport indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gængse miljøvurderingsmetoder og under hensyntagen til den aktuelle viden samt planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet.

Som grundlag for miljøvurderingen er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelsen af planforslaget, dvs. foreliggende planer og rapporter m.v.

Denne miljøvurdering af forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 er udarbejdet for at vurdere de væsentlige miljøpåvirkninger, som sandsynligvis vil forekomme hvis planens udfaldsrum realiseres. Miljøpåvirkningernes indtræden kan være resultatet af planens vedtagelse, planens bestemmelser og konsekvenser afledt af planens vedtagelse eller bestemmelser. Miljøpåvirkningerne kan forekomme i forbindelse med arbejder til etablering af planens forskellige anlæg/projekter, i forbindelse med anlæg/projekters tilstedeværelse eller i forbindelse med mulige nedrivningsarbejder, som planen kan give anledning til eller forudsætte.

5.1 Vurderingstilgang

Påvirkningen af hvert enkelt miljøemne karakteriseres bl.a. i forhold til, om påvirkningen er væsentlig eller ej, om påvirkningen er positiv eller negativ, hvad hyppigheden, varigheden og omfanget af påvirkningen er, og om påvirkningen indtræffer i et område, som er sårbart.

I miljøvurderingen er anvendt følgende terminologi i vurderingen af påvirkningens karakter:

Væsentlig påvirkning:

- **Væsentlig** positiv eller negativ påvirkning: Der forekommer mulige påvirkninger, som har et stort omfang og/eller en høj kompleksitet og/eller en langvarig karakter, er hyppigt forekommende eller sandsynlige. Der vil være mulighed for irreversible forbedringer eller skader i betydeligt omfang. Sammen med andre væsentlige påvirkninger eller moderate påvirkninger kan påvirkningerne give anledning til væsentlige kumulative påvirkninger.

  Ændring af planen overvejes. Muligheder for undgå, imødegå eller minimere den enkelte væsentlige negative påvirkning beskrives.

Ikke væsentlig påvirkning:

- **Moderat** positiv eller negativ påvirkning: Der kan forekomme mulige påvirkninger, som enten har et større omfang eller en relativ høj kompleksitet eller en relativ langvarig karakter eller er hyppigt forekommende. Der vil være mulighed for midlertidige lokale forbedringer eller skader. Sammen med væsentlige påvirkninger eller andre moderate påvirkninger kan påvirkningerne give anledning til væsentlige kumulative påvirkninger.

  Muligheder for undgå, imødegå eller minimere den enkelte moderate negative påvirkning beskrives.

- **Ingen** eller **ubetydelig** påvirkning: Der kan forekomme mindre påvirkninger, som er lokalt afgrænsede, ikke-komplekse, kortvarige eller uden langtidseffekt og uden irreversible effekter. Eller der forekommer ingen påvirkninger.

  Der er ikke behov for at ændre planen eller for at undgå, imødegå eller minimere påvirkninger.

Miljøvurderingen indeholder, i det omfang det er relevant og muligt, anbefalinger til at understøtte sandsynlige positive kumulative virkninger og minimere sandsynlige negative kumulative virkninger.

5.2 Fagspecifikke metoder

De fagspecifikke metoder bygger på:

- Skyggediagrammer
- Trafikanalyser, herunder ÅDT, kapacitetsberegninger, oversigtsforhold og manøvrearealer
- Kysttekniske beregninger af bølgeopløb, bølgeoverskyl og stormflodsvandstand
- SAVE-vurdering og kulturhistoriske registreringer

› Visualiseringer

Alle vurderinger tager afsæt i eksisterende viden, analyser samt planens detaljeringsniveau.

5.3 Manglende viden

Miljøvurderingen skal indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges, når der tages hensyn til den aktuelle viden og de gængse miljøvurderingsmetoder. Desuden skal der tages hensyn til, hvor detaljeret planforslaget er, hvad planforslaget indeholder, og hvor i planhierarkiet planforslaget befinder sig ifølge planloven. Det fremgår af § 12, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

Generelt er det beskrevet i miljøvurderingen, hvilke antagelser og forudsætninger, der ligger til grund for vurderingerne. Antagelserne og forudsætningerne udgør de mest sandsynlige scenarier, som findes at være tilstrækkelige til at vurdere planforslagets påvirkning på miljøet.

6 Miljøvurdering

Dette kapitel udgør miljøvurderingen af miljøemnerne og bygger på afgrænsningen i Tabel 4-1.

Hvert afsnit indledes med en beskrivelse af den eksisterende miljøtilstand. Dernæst følger et afsnit om, hvordan en realisering af planforslaget kan påvirke miljøemnet. Endelig afsluttes med et afsnit, hvor der på baggrund af vurderingstilgangen i afsnit 5.1. konkluderes, hvad miljøvurderingen af miljøemnet er.

6.1 Befolkning og menneskers sundhed

6.1.1 Eksisterende planforhold, miljøstatus

Planområdet omfatter matrikel 31b, Nyborg Bygrunde, beliggende Sølystvej 18, der i dag er bebygget med flere fritliggende erhvervsbygninger. Bebyggelsen har en relativt begrænset bygningshøjde i op til 2,5 etage og er placeret centralt på grunden med tilhørende parkerings- og opholdsarealer omkring bygninger.

Skyggepåvirkningen fra den eksisterende bebyggelse er generelt begrænset. Da bygningerne kun er mellem 1 til 2,5 etage, vil skyggekastet primært forekomme i nærzonen omkring bygningerne og variere over dagen i takt med solens bevægelse. Skygger vil være længst i vinterhalvåret og i morgentimer og aftentimer, mens den omkring middagstid er kortere.

De omkringliggende arealer består hovedsageligt af lav bebyggelse og åbne arealer, hvilket betyder, at der i dag er gode solindfaldsforhold på både planområdet og de nærmeste nabogrunde. Den eksisterende bebyggelse vurderes derfor kun i begrænset omfang at påvirke sol- og lysforholdene for omgivelserne.

Planområdet ligger i den sydøstlige del af Nyborg by ved kysten, tæt på den gamle færgehavn og Byparken.

Færgevej har tidligere været adgangsvej til færgetrafikken over Storebælt, men er i dag en mindre boligvej. Mellem Færgevej og Holmens Boulevard, der forbinder boligkvarteret vest for havnemolen med Storebæltsvej, er der en bypark til lokal rekreation.

Sølystvej og Holmegårdsvej er lokale boligveje, der forbinder boligområder med Storebæltsvej og fungerer som adgangsveje til boliger. Nærområdet indeholder butikscenter, sundhedshus, skoler og institutioner, mens Nyborg Bymidte med restauranter, cafeer, museum og gågade ligger ca. 1 km væk. Nyborg Kommune gennemførte trafiktællinger i 2025 for at kortlægge trafikmønstre og mængder ved projektområdet. Trafiktællingerne er et udtræk fra kMastra, og fremgår af Figur 6-1



Figur 6-1 Trafiktælling fra 2025, motorkøretøjer, Nyborg. Udtræk fra kMastra

Trafiktællingerne viser store forskelle i trafikbelastning. Storebæltsvej har en ÅDT på 10.000–11.000 køretøjer som hovedfærdselsåre. Holmens Boulevard er en sekundær vej med 2.862 køretøjer nord for Knudshovedvej og 913 syd for, bl.a. på grund af Sundhedshuset og boligområdet. Knudshovedvej har 1.765 køretøjer ved Sundhedshuset og 1.414 mod boligområdet. Mindre veje som Sølystvej og Vognmandsvej har lav lokal trafik med ÅDT på 375 og 331 køretøjer.

Sammenfattende har området omkring Sølyst karakter af et etableret bolig- og rekreativt miljø med god adgang til vejnet, kollektiv trafik og infrastruktur for lette trafikanter. Trafikmængderne varierer betydeligt med høje belastninger på de større veje og lav lokal trafik på boligvejene. Områdets placering tæt på bymidten, skoler, institutioner og rekreative områder gør det attraktivt og påvirker samtidig de trafikale bevægelsesmønstre og sikkerheden i lokalområdet.

Den eksisterende anvendelse af planområdet genererer begrænset trafik, da bygningen står tom.

Adgangen til planområdet sker via det lokale vejnet, hvor trafikken generelt vurderes at være moderat og overvejende lokal. Der findes parkeringsmuligheder i tilknytning til ejendommen, hvilket reducerer behovet for parkering på de omkringliggende veje.

Området er desuden tilgængeligt for gående og cyklister, da der i den omkringliggende bystruktur findes fortove og cykelforbindelser. Der er ligeledes adgang til kollektiv transport i nærområdet, hvilket bidrager til områdets generelle tilgængelighed.

6.1.2 Planens påvirkning

Skyggeforhold

Planen muliggør opførelse af et nyt boligområde med i alt 66 lejligheder, hvor der er udarbejdet skyggediagrammer for at vurdere det planlagte byggeris påvirkning på solforhold for de eksisterende boliger, og deres primære opholdsarealer.

Skyggevurderingen baseres på soldiagrammer for jævndøgnsnær situation (21. marts) og solhverv (21. juni) med visning af flere tidspunkter over dagen. I forhold til det i afgrænsningen angivne databehov (kl. 9, 12 og 15) er der i de anvendte diagrammer vist tidspunkter omkring middag (kl. 11 og 13) samt kl. 9 og 15, hvilket samlet giver et tilstrækkeligt grundlag til at vurdere skyggeudbredelse og varighed over dagen. I sommerhalvåret er skyggerne primært korte og orienteret mod nord/øst i morgen og mod nord/vest om eftermiddag/aften. I forårsperioden (jævndøgnsnært) er skygger længere midt på dagen, men varer fortsat begrænsede tidsrum for de nærmeste nabobebyggelser mod nord.

Bygningerne er placeret med en nedtrapning, mod vandet, hvor bygning A nedtrappes fra 6 til 3 etager, og bygning B nedtrappes fra 6 til 4 etager. Dette minimerer skyggegener mod de lavere boligområder mod nord for planområdet. Denne tilpasning i højden medfører, at skyggesiden primært falder mod by-siden og op mod terræn, der generelt tåler den ekstra skygge bedre.

Påvirkningen reduceres af, at bebyggelsen er opdelt i to volumener, at den nedtrappes fra seks etager mod bysiden til henholdsvis fire og tre etager mod kysten, og at bygningerne er placeret, så de ikke danner en ubrudt bygningsfront mod de eksisterende boliger.

Den omhyggelige placering og trappeform sikrer, at skyggekast på eksisterende nabobebyggelser og offentlige kyststier holdes inden for acceptable grænser og ikke hindrer væsentlig adgang til lys og sol for disse områder

Trafiksikkerhed

Planen forventes ved fuld udbygning af området at medføre en samlet trafikforøgelse på cirka 200 personvognsture og 10 lastvognsture pr. døgn med de planlagte 66 lejligheder. Denne forøgelse vurderes at kunne afvikles inden for det eksisterende vejnet uden væsentlige kapacitetsproblemer eller forøget trængsel. Kapacitetsberegninger viser, at de væsentligste trafikknudepunkter og tilkørselsveje kan håndtere den øgede trafik med et højt serviceniveau og uden betydelige forsinkelser.

Projektets placering i umiddelbar nærhed af kollektiv trafik med fem busruter og Nyborg Station giver gode muligheder for at reducere behovet for biltransport blandt beboerne til fordel for mere miljøvenlige transportformer som bus, tog, cykel og gang. Desuden understøttes lette trafikanter af veludbyggede fortove, cykelstier og sammenhængende stisystemer, herunder adgang til bypark og sikre skoleveje, hvilket fremmer bæredygtige og aktive transportformer.

I forhold til lokalt miljø og trafiksikkerhed vurderes området generelt at have en god standard med få trafikale konflikter. Dog peges der på, at tilslutningen af adgangsvejen uden for området til Bygning B er smal og snoet, hvilket kan give trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, ved en udbygning af området, men risikoen vurderes at være begrænset, da vejen hovedsageligt vil blive benyttet af lokale beboere.

6.1.3 Miljøvurdering

På baggrund af de leverede skyggediagrammer vurderes påvirkningen af naboers sol- og dagslysforhold som **moderat** og tidsmæssigt begrænset; der forventes ikke væsentlige varige forringelser af primære udendørs opholdsarealer for hverken den nye bebyggelse eller for nabo bebyggelsen.

Trafikpåvirkningen vurderes ligeledes at være **moderat** grundet adgang til Bygning B er smal og snoet, men håndterbar med de i trafiknotatet anbefalede tiltag (hastighedsnedsættelse, tydelig parkering og beskæring/rydningskrav). Der forventes ikke væsentlige negative konsekvenser for trafiksikkerheden. Eventuelle trafikale afværgeforanstaltninger såsom hastighedsnedsættelse på det kommunale vejnet forudsætter særskilt myndighedsbehandling efter vejlovgivningen og eventuel politigodkendelse, og at tiltagene derfor skal konkretiseres og godkendes som led i den efterfølgende detailprojektering og vejmyndighedens behandling.

6.2 Landskab

6.2.1 Eksisterende planforhold, miljøstatus

Planområdet er beliggende i den sydøstlige del af Nyborg i direkte tilknytning til Nyborg Fjord og det tidligere færgeleje. Området indgår i den kystnære del af byzonen og udgør en overgang mellem bymæssig bebyggelse og det åbne kystlandskab.

Den eksisterende bebyggelse i planområdet består af den fritliggende hovedbygning Sølyst samt tilhørende mindre bygninger og parkeringsarealer. Bebyggelsen er relativt lav og omgivet af et grønt, parkagtigt landskab med større karaktergivende træer. Dette bidrager til en blød overgang mellem by og kyst og understøtter oplevelsen af et åbent og rekreativt område.

De omkringliggende byområder består af en blanding af ældre lav boligbebyggelse og nyere etagebebyggelse, særligt mod vest og nord. Langs kysten er der visuelle kig til Storebælt, og området opleves generelt som åbent med en relativ lav bygningsskala i første række mod vandet.

Fotopunkterne fra Holmegårdsvej, Sølystvej, Kystvej, Holmen/Vognmandsvej og yderpieren viser, at planområdet i dag opleves forskelligt afhængigt af standpunkt. Set fra kysten og yderpieren fremstår Sølyst som et grønt, parkpræget og relativt lavt element i kystprofilen, hvor de store træer og fjordnære åbne arealer har stor betydning for oplevelsen. Set fra Sølystvej og de bagvedliggende gader indgår området derimod i en sammensat bymæssig kontekst med ældre 2-3 etagers

randbebyggelse, nyere etagebyggeri, modernistiske boligblokke og større bygningsvolumener i havne og bykanten. Området kan derfor ikke karakteriseres som et uforstyrret kystlandskab, men som en bynær overgangszone mellem eksisterende by, havnearealer, park og fjord.



Figur 6-2 Diverse fotopunkter mod planområdet

6.2.2 Planens påvirkning

Planen muliggør opførelse af ny etagebebyggelse i op til 6 etager med et samlet etageareal på maks. 7.000 m². Den nye bebyggelse placeres i første række mod vandet og vil dermed indgå direkte i kystprofilen.

Visualiseringerne viser, at den øgede bygningshøjde og volumen vil medføre en markant ændring af områdets visuelle fremtoning. Særligt fra kystnære udsigtspunkter, herunder yderpierne og fjorden, vil bebyggelsen fremstå som en tydelig og sammenhængende bygningsfront (se Figur 6-3).



Figur 6-3 Visualisering indsat på dronefoto

Det planlagte krav i lokalplanen om nedtrapning af bebyggelsen fra 6 til henholdsvis 4 og 3 etager mod vandet reducerer i nogen grad den visuelle påvirkning, men ændrer ikke ved, at bebyggelsen samlet set introducerer en markant større skala end den eksisterende. Bebyggelsen vil derfor fremstå mere massiv og vertikal sammenlignet med den nuværende situation (se Figur 6-4).



Figur 6-4 Visualisering set fra kysten

Fra bysiden vil bebyggelsen bidrage til en mere urban karakter, hvor den nye struktur kobler sig til den eksisterende etagebebyggelse i området. Dette kan opleves som en styrkelse af bymæssig sammenhæng, men samtidig medfører det en reduktion af den grønne og åbne karakter, som i dag præger området.

Beplantning og bevarelse af enkelte større træer vil kunne afbøde dele af påvirkningen, men vil ikke fuldt ud kunne kompensere for den øgede bygningsmasse og ændringen af landskabets skala.

6.2.3 Miljøvurdering

Samlet vurderes påvirkningen af landskab og visuel oplevelse som **moderat**. Vurderingen begrundes med, at bebyggelsen medfører en tydelig og varig ændring af kystlandskabets profil, men at ændringen sker i et område, der allerede er præget af bymæssig bebyggelse, havnefunktioner, nyere etagebyggeri og rekreative byrum. Bebyggelsens opdeling i to volumener, nedtrapning mod fjorden, facadeopdeling, bevaring af udvalgte træer og landskabelig bearbejdning af kystzonen reducerer den visuelle dominans. Påvirkningen vurderes derfor at være tydelig og lokalt mærkbar, særligt set fra vandet, yderpieren og de nære kyststrækninger.

6.3 Kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv

6.3.1 Eksisterende planforhold, miljøstatus

Planområdet rummer den bevaringsværdige bygning Sølyst, som er registreret med en SAVE-værdi på 4. Bygningen er opført i slutningen af 1800-tallet og har haft flere funktioner, herunder rekreationshjem og døgninstitution, hvilket afspejler områdets historiske udvikling.

Arkitektonisk fremstår bygningen som en klassisk, symmetrisk hovedbygning med karakteristiske detaljer og en markant placering i et parkagtigt landskab. Bygningen er fritliggende og tydeligt aflæselig i både by- og landskabssammenhæng.

Området indgår desuden i som en del af kulturmiljøet “Holmen”, som i kommuneplanen er udpeget som et område med kulturhistorisk værdi. Kulturmiljøet er kendetegnet ved en sammensat fortælling om kystens anvendelse, herunder:

- rekreative funktioner
- institutioner og plejehjem
- relationen til havn og færgetrafik

FBB-registreringen for Sølystvej 18 angiver bygningen ”DSB - Sølyst” som opført i 1887 med bevaringsværdi 4. Bygningen er registreret som en to-etagers bygning med bebygget areal på 430 m² og samlet bygningsareal på 827 m². FBB angiver arkitektonisk værdi 4, kulturhistorisk værdi 4, miljømæssig værdi 4, originalitetsværdi 4 og tilstandsværdi 6. Registreringen beskriver bygningen som et fint hus med en dårlig tilbygning, nye vinduer og en senere tilbygning, som svækker originaliteten.

Omgivelserne beskrives som natur med træer og fjord/hav/bugt samt bebyggelsesmiljø knyttet til fisker-/færgeleje. Disse oplysninger understøtter, at Sølyst har en

middel til høj lokal bevaringsmæssig betydning, men samtidig at bygningen er ændret og har en svækket tilstand.

Fotoregistreringer viser, at Sølyst indgår som en del af denne fortælling og fungerer som et historisk referencepunkt i området, både set fra byen og fra kysten.



Figur 6-5 Planområdet set fra Yderpien

Selvom området i dag rummer nyere bebyggelse, er der fortsat en aflæselig historisk struktur og sammenhæng, hvor Sølyst bidrager til forståelsen af områdets udvikling.

I forhold til afdækning af de kulturhistoriske og arkæologiske interesser foreligger der på lokalplanniveau ikke dokumentation for konkrete kendte fortidsminder inden for matriklen, men områdets beliggenhed og historiske anvendelse betyder, at der ikke kan udelukkes arkæologiske eller kulturhistoriske spor i forbindelse med jordarbejder, terrænregulering og etablering af kystsikring.

Påvirkningen af eventuelle jorddækkede arkæologiske interesser vurderes som potentiel, men håndterbar, forudsat at der tidligt i den videre proces etableres dialog med Østfyns Museer. Inden jordarbejder, nedrivning med kælder-/fundamentarbejder, terrænregulering og kystsikringsarbejder igangsættes, bør bygherre anmode museet om en arkivalsk kontrol og vurdering af behovet for arkæologisk forundersøgelse. Hvis museet vurderer, at der er risiko for væsentlige fortidsminder, bør der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse før anlægsarbejder. Hvis der under anlægsarbejder fremkommer fund, skal arbejdet standses i det berørte omfang, og museet skal kontaktes med henblik på vurdering og sikring af fundene.

6.3.2 Planens påvirkning

Planen muliggør nedrivning af Sølyst, hvilket indebærer et permanent og irreversibelt tab af en bygning, som i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdig i kategori SAVE 4, dvs. middel bevaringsværdi.

Nedrivningen vil medføre:

- tab af arkitektoniske kvaliteter knyttet til bygningens udtryk og detaljer
- tab af kulturhistorisk værdi relateret til bygningens funktion og historie

Sølyst skal ikke alene vurderes isoleret, men som en del af et større kulturmiljø, hvor kystens rekreative og institutionelle historie er central. Nedrivning vil derfor påvirke kulturmiljøet bredere end blot den enkelte bygning.

Den nye bebyggelse vil ikke kunne videreføre denne historiske fortælling, idet den repræsenterer en nutidig arkitektur og en væsentligt større skala.

Selvom ny bebyggelse kan tilpasses arkitektonisk, vil det ikke kunne erstatte de eksisterende kulturhistoriske værdier, som er knyttet til den oprindelige bygning.

Der er i miljøvurderingen forholdt sig til, om påvirkningen kan reduceres gennem bevaringsalternativer. En fuld bevaring af Sølyst vil i størst omfang sikre de kulturhistoriske værdier, men vil samtidig begrænse realiseringen af planens hovedgreb, herunder boligvolumen, adgangsforhold og samlet landskabelig bearbejdning. Delvis bevaring eller integration af hovedbygningen i ny bebyggelse vil kunne reducere tabet af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, men vil fortsat indebære en væsentlig ændring af kulturmiljøets sammenhæng. Genbrug af bygningsdele, facadeelementer eller materialer kan have formidlingsmæssig og ressourcebesparende værdi, men kan ikke erstatte tabet af den bevaringsværdige bygning som fysisk kulturhistorisk helhed. Det vurderes derfor, at planforslaget fortsat medfører en væsentlig negativ påvirkning af kulturarv, selv hvis dokumentation og formidling gennemføres.

6.3.3 Miljøvurdering

På baggrund af bygningens bevaringsværdi, og dens rolle i kulturmiljøet vurderes påvirkningen som **væsentligt negativ**, idet planforslaget medfører et irreversibelt tab af både arkitektonisk og kulturhistorisk værdi ved at bygningen som har haft en historisk funktion som rekreationshjem for nødstedte kvinder nedrives og derfor vil kulturmiljøets sammenhæng reduceres. Planforslaget medfører ikke alene et tab af den bevaringsværdige bygning Sølyst, men også en svækkelse af sammenhængen i det udpegede kulturmiljø Holmen, idet bygningen udgør en væsentlig del af kulturmiljøets historiske fortælling og struktur.

6.4 Klimatiske faktorer

6.4.1 Eksisterende planforhold, miljøstatus

Planområdet er beliggende i et lavtliggende kystområde ud til Storebælt og er i kommuneplanen udpeget som risikoområde for oversvømmelse i forbindelse med stormflod og havspejlsstigninger.

Kystsikringsanalysen viser, at området i dag er sårbart over for højvande, hvor ekstreme hændelser kan medføre oversvømmelse af terræn og bygninger. Der er desuden risiko for erosion langs kyststrækningen, som på længere sigt kan påvirke arealanvendelsen.

Terrænet er generelt fladt, og der er kun i begrænset omfang naturlige lavninger, hvilket betyder, at regnvand i dag primært håndteres via eksisterende afløbssystemer.

Sammenfattende er området klimamæssigt sårbart, særligt i forhold til:

- stormflod og højvande
- havspejlsstigning
- kysterosion

6.4.2 Planens påvirkning

Der er udarbejdet et kystsikringsnotat, hvori det dokumenteres, at området skal sikres op til kote 2,55 m DVR90 baseret på fremskrevne klimascenarier. Beregninger viser, at selv under ekstreme hændelser med kombineret højvande og bølgepåvirkning vil de nye bygninger ikke blive oversvømmet. Der kan lokalt forekomme bølgeoverskyl på enkelte strækninger, men uden konsekvens for bebyggelsen. Kystsikringen integreres som en landskabelig løsning langs kysten.

Sikringsniveauet for bebyggelsen skal ikke forveksles med topkoterne for de enkelte kystsikringselementer, som varierer mellem delstrækninger.

Planen indeholder derfor krav om etablering af kystsikring op til kote 2,55 m i form af højvandsmure på udvalgte strækninger langs stiforløbet langs kysten og betonkanter, som er egnet til at sidde på, langs andre dele af stiforløbet langs kysten i kombination med skråningsanlæg i form af stenkastning vil kunne beskytte det nye byggeri. Der vil dog i ekstreme tilfælde være risiko for bølgeoverskyl eller bølgeopløb hen over konstruktionerne, men det vurderes ikke at påvirke det nye byggeri. Lokalplanen sikrer derfor lokalplanbestemmelse om højvandsmure med topkoter på henholdsvis mindst kote +3,0 m DVR90 og mindst kote +2,8 m DVR90 på udvalgte strækninger og betonkanter med topkote i mindst kote +2,6 m DVR90 på andre strækninger langs kysten i kombination med skråningsanlæg i form af stenkastning med hældning 1:4 langs dele af kysten, så kyststrækningen samlet set sikrer, at bebyggelsen ikke rammes af bølger over 2,5 meter.

Tiltaget vil reducere risikoen for oversvømmelse væsentligt og dermed forbedre områdets robusthed over for klimaforandringer.

Planen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i forhold til håndtering af regnvand, da området i forvejen har begrænset risiko for opstuvning.

6.4.3 Miljøvurdering

På baggrund af de tekniske beregninger vurderes planen at medføre en **væsentlig positiv** påvirkning i forhold til reduktion af oversvømmelsesrisiko for den nye bebyggelse. Vurderingen forudsætter, at kystsikringen detailprojekteres og udføres med de angivne topkoter og principper, og at der ved ibrugtagning kontrolleres, at anlægget svarer til forudsætningerne i kystsikringsnotatet.

7 Kumulative forhold

Miljøpåvirkningerne ved en realisering af planforslaget i kombination med miljøpåvirkningerne ved en realisering af andre aktiviteter kan formindske eller forstærke hinanden og medføre såkaldte kumulative virkninger. Det gælder også miljøpåvirkningerne ved en realisering af planforslaget i sig selv.

Miljøvurderingen skal indeholde en vurdering af den sandsynlige væsentlige påvirkning af miljøet ved en realisering af planforslaget. Det fremgår af § 12, stk. 1 i miljøvurderingsloven. Det betyder, at bl.a. de kumulative forhold skal vurderes, herunder på tværs af landegrænser.

Påvirkningerne af miljøet kan komme til udtryk på forskellig vis:

- Flere enkeltaktiviteter kan modvirke hinandens miljøpåvirkninger, så den samlede miljøpåvirkning formindskes
- Flere enkeltaktiviteter kan have samme miljøpåvirkning, så den samlede miljøpåvirkning forstærkes
- Flere enkeltaktiviteter kan medføre tilsammen mere komplekse miljøpåvirkninger end enkeltaktiviteterne hver for sig.

Forslag til Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 vurderes ikke at kunne give anledning til væsentlige påvirkninger inden for de i afsnit 4 nævnte temaer i kumulation med andre planer eller projekter.

7.1 FN’s Verdensmål for bæredygtig udvikling

FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling består af 17 mål og 169 delmål og er den til dato mest ambitiøse globale udviklingsdagsorden. Se verdensmålene og delmålene på https://www.verdensmaalene.dk/.

De kumulative virkninger fra en realisering af planforslaget kan påvirke et eller flere af verdensmålene:

- De kumulative påvirkninger fra en realisering af planforslaget kan være med til at understøtte Verdensmål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, herunder delmål 11.3 om at byudvikling skal gøres mere inkluderende og bæredygtig urbanisering gennem kapacitetsopbygning og holistisk planlægning.13: Klimaindsats, herunder delmål 13.1 om modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici. De kumulative virkninger ved en realisering af planforslaget kan få betydning for indfrielsen af nationale målsætninger.

8 Miljømålsætninger

I dette kapitel gennemgås de miljømålsætninger, som ikke allerede er omfattet af den øvrige miljøvurdering. Det vurderes ligeledes, hvordan planforslaget tager hensyn til disse miljømål.

For FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling henvises til afsnit 7.1.

Tabel 8-1 Vurdering af miljømålsætninger, som er relevante for Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2

Emne	Målsætninger	Vurdering
Nationale mål		
Kystnærhedszonen (Planloven)	Planloven stiller krav om: › skånsom indplacering af byggeri i kystnære områder › undgåelse af væsentlig ændring af kystens visuelle udtryk	› Planen indebærer en markant høj bebyggelse og vurderes derfor ikke at fremme disse målsætninger.
National kulturarvsstrategi	› Værdisætning af historiske miljøer bør indgå i planlægning.	› Planens nedrivning af Sølyst strider imod målsætningen om at værne bevaringsværdige bygninger.
Klimatilpasningsmål	› National strategi fremmer robusthed mod ekstremvejr.	› Planen fremmer disse mål gennem stormflodssikring.
Kommunale mål		
Kommuneplan 2025 – Kystlandskab og kulturmiljø	Kommunens mål er at: › bevare kulturhistorisk identitet › sikre den rekreative kyst	› Planens højde og nedrivning vurderes at modvirke disse mål.
Klimastrategi (stormflodssikring)	› Beskytte boliger, bygninger, kulturarv og infrastruktur mod oversvømmelser ved stormflod og være med til at udvikle havnefronten.	› Planen understøtter kommunens mål om klimatilpasning.

9 Muligheder for at undgå, imødegå eller minimere væsentlige påvirkninger

Miljøvurderingen skal indeholde en beskrivelse af planlagte foranstaltninger for undgå, begrænse og så vidt muligt opveje eventuel væsentlig negativ påvirkning af miljøet ved en realisering af planforslaget. Det fremgår af bilag 4 punkt g i miljøvurderingsloven.

En realisering af forslag til Lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 vurderes at medføre følgende væsentlige negative påvirkninger:

- Kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv

Følgende foranstaltninger bør implementeres for at undgå, imødegå eller minimere de væsentlige negative påvirkninger:

- Etablering af historieformidling på stedet, fx skilte eller en mindre udstilling.
- Inden nedrivning skal der gennemføres fotogrammetrisk og arkivalisk dokumentation af Sølyst.
- Dokumentationen bør omfatte udvendig og indvendig fotoregistrering,
- Bygherre skal tidligt i projekteringen indlede dialog med Østfyns Museer. Der skal gennemføres arkivalsk kontrol og eventuel arkæologisk forundersøgelse, hvis museet vurderer det nødvendigt.
- Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det berørte område, og museet kontaktes.

10 Overvågning

Miljøvurderingen skal indeholde såkaldte påtænkte foranstaltninger i forhold til overvågning af de væsentlige påvirkninger af miljøet ved en realisering af planforslaget. Det fremgår af §12, stk. 4 og bilag 4, punkt i, i miljøvurderingsloven.

Overvågningsprogrammet skal udarbejdes for at kunne identificere uforudsete negative påvirkninger af miljøet på et tidligt trin og træffe enhver hensigtsmæssig afhjælpende foranstaltning. Eksisterende overvågningsprogrammer kan anvendes i det omfang, det er hensigtsmæssigt.

En realisering af forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2 vurderes at medføre følgende miljømæssige konsekvenser:

- Kulturarv
- Kystbeskyttelse

Forholdene bør derfor overvåges. Overvågningsprogrammet er som følger:

Kulturarv: Der følges op på, at dokumentation og evt. formidling af den bevaringsværdige bygning (fx fotodokumentation og kort historisk redegørelse) er gennemført inden nedrivning. Der følges desuden op på, at museets vurdering af behov for arkæologisk forundersøgelse foreligger inden jordarbejder påbegyndes.

Kystbeskyttelse: Ved ibrugtagning kontrolleres, at kystsikringens etablerede koteniveauer og udførelse svarer til planens forudsætninger, og at anlæggene fungerer efter hensigten.

11 Ikke-teknisk resumé

Denne miljørapport omhandler planlægning for et nyt boligområde ved Sølyst i den sydøstlige del af Nyborg. Planen muliggør nedrivning af den eksisterende bygning Sølyst og opførelse af ca. 66 boliger i etagebebyggelse i op til 6 etager. Området ligger kystnært og indgår i en overgangszone mellem by og fjord.

11.1 Forslag til lokalplan 352 og kommuneplantillæg nr. 2

Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny etagebebyggelse til boligformål med i alt 66 boliger. Lokalplanen fastsætter en bygningshøjde på op til 21 m over eksisterende terræn, svarende til op til 6 etager, og et samlet etageareal på maks. 7.000 m². Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om kystsikring op til kote 2,55 meter.

Planen fastsætter vejadgang til området henholdsvis fra Færgevej til den bygning der ligger på grundens vestlige del, og fra Sølystvej til den bygning der ligger på grundens nordlige del. Der fastsættes en parkeringsnorm på 1,1 p-plads pr. bolig til bygningen mod vest, og 1,5 p-plads pr. bolig til bygningen mod nord.

Lokalplanen sikrer at kysten fortsat vil være offentlig tilgængelig via en stiforbindelse fra Færgevej.

Friarealerne disponeres med stier, og der sikres, at flere af de eksisterende større karaktergivende træer i området bevares.

Området er i dag udlagt til erhvervsområde i kommuneplanen jf. ramme 1.E.19 med en maks. bygningshøjde på 12 meter og et maks. etageareal på 2.800 m². Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg der udlægger området til boligformål med en maks. bebyggelsesprocent på 80 og en maks. bygningshøjde på 21 meter. Området ligger i byzone.

11.2 Miljøvurdering af planforslag

Miljøvurderingen er gennemført efter miljøvurderingsloven og vurderer planforslagets sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. Vurderingen omfatter de temaer, som i afgrænsningen er vurderet relevante: befolkning og menneskers sundhed, landskab, kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv og klimatiske faktorer.

Befolkning og menneskers sundhed

Planforslaget vurderes at medføre en **moderat** påvirkning af sol- og skyggeforhold. Der er udarbejdet skyggediagrammer for den nye bebyggelse, og vurderingen viser, at skyggepåvirkningen af nabobebyggelse og primære udendørs opholdsarealer vil være tidsmæssigt begrænset. Påvirkningen reduceres af, at bebyggelsen opdeles i to volumener og nedtrappes fra bysiden mod kysten. Der forventes ikke væsentlige varige forringelser af naboers sol- og dagslysforhold.

Planen forventes at medføre en **moderat** stigning i trafikken som følge af de nye boliger. Trafikforøgelsen vurderes at kunne afvikles på det eksisterende vejnet uden væsentlige kapacitetsproblemer. Adgangen til Bygning B sker dog via en smal og snoet adgangsvej, hvilket kan give mindre trafiksikkerhedsmæssige udfordringer. Disse vurderes at kunne håndteres gennem efterfølgende detailprojektering og eventuelle trafikale tiltag, herunder tydelig parkering, beskæring/rydning og eventuel hastighedsnedsættelse efter særskilt myndighedsbehandling. Området har desuden god adgang til kollektiv trafik, cykelruter, fortove og stiforbindelser.

Landskab og visuelle forhold

Planforslaget vil ændre områdets visuelle fremtoning. Den eksisterende lave og parkprægede bebyggelse erstattes af to nye boligvolumener i op til 6 etager mod bysiden og lavere bygningshøjder mod kysten. Bebyggelsen vil være synlig fra fjorden, yderpieren og de nære kyststrækninger og vil give området en mere urban karakter.

Påvirkningen vurderes samlet som **moderat**. Det skyldes, at ændringen sker i et område, der allerede er præget af bymæssig bebyggelse, havnefunktioner, nyere etagebyggeri og rekreative byrum. Bebyggelsens opdeling i to volumener, nedtrapning mod fjorden, facadeopdeling, bevaring af udvalgte træer og landskabelig bearbejdning af kystzonen reducerer den visuelle dominans.

Kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv

Planområdet rummer den bevaringsværdige bygning Sølyst, som er registreret med bevaringsværdi 4. Bygningen har haft flere historiske funktioner, herunder rekreationshjem og døgninstitution. Sølyst indgår desuden som en del af det lokale kulturmiljø ved Holmen, hvor områdets rekreative, institutionelle og kystnære historie kan aflæses.

Planforslaget muliggør nedrivning af Sølyst. Det medfører et permanent og irreversibelt tab af arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Påvirkningen af kulturarv vurderes derfor som **væsentlig negativ**.

Der er ikke dokumentation for kendte fortidsminder inden for matriklen, men områdets beliggenhed og historiske anvendelse betyder, at der ikke kan udelukkes arkæologiske eller kulturhistoriske spor i forbindelse med jordarbejder, terrænregulering og etablering af kystsikring. Derfor skal der tidligt i den videre proces ske dialog med Østfyns Museer. Inden jordarbejder, nedrivning, terrænregulering og kystsikringsarbejder igangsættes, skal der gennemføres arkivalsk kontrol og eventuelt arkæologisk forundersøgelse, hvis museet vurderer det nødvendigt. Hvis der under anlægsarbejdet fremkommer fund, skal arbejdet standses i det berørte område, og museet kontaktes.

Klimatiske faktorer og kystsikring

Planområdet ligger i et lavtliggende kystområde, hvor der er risiko for oversvømmelse ved stormflod, havspejlsstigning og bølgepåvirkning. Planforslaget indeholder derfor krav om kystsikring, som skal beskytte den nye bebyggelse.

Kystsikringen består af en kombination af terrænregulering, stenkastning, højvandsmure og betonkanter. Kystsikringsnotatet viser, at den nye bebyggelse kan sikres mod stormflod og bølgepåvirkning, forudsat at anlægget detailprojekteres og udføres efter de angivne principper og topkoter. Der kan ved ekstreme hændelser forekomme lokalt bølgeoverskyl på enkelte strækninger, men det vurderes ikke at medføre oversvømmelse af den nye bebyggelse.

Påvirkningen vurderes som **væsentlig positiv** i forhold til reduktion af oversvømmelsesrisiko for den nye bebyggelse. Vurderingen forudsætter, at kystsikringen udføres i overensstemmelse med kystsikringsnotatets forudsætninger, og at anlæggets koter og funktion kontrolleres ved ibrugtagning.

Samlet vurdering

Samlet viser miljøvurderingen, at planforslaget medfører en væsentlig negativ påvirkning af kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv som følge af nedrivningen af Sølyst. Påvirkningen af landskab og visuelle forhold vurderes som moderat, mens påvirkningen af trafik, trafiksikkerhed og sol-/skyggeforhold vurderes som moderat og håndterbar. Planforslaget vurderes at medføre en væsentlig positiv påvirkning i forhold til klimatilpasning, fordi kystsikringen reducerer risikoen for oversvømmelse af den nye bebyggelse.

12 Referencer

Udenrigsministeriet. (BKI nr 71 af 04/11/1999). *Bekendtgørelse af konventionen af 25. februar 1991 om vurdering af virkningerne på miljøet på tværs af landegrænserne.* Udenrigsministeriet.

"Det Nye Sølyst" – Soldiagrammer (Juul Frost Arkitekter, 10.12.2024).

Arkitekturnotat – Ny boligbebyggelse i Nyborg (Juul Frost Arkitekter, 30.01.2026).

COWI (12.12.2025): Vurdering af kystbeskyttelse ved "Det Nye Sølyst".

COWI (01.10.2025): Trafikredegørelse – Det Nye Sølyst (ver. 3.0).

FBB – Sølystvej 18, SAVE-registrering (opført 1887, SAVE 4).

Gældende Lokalplan nr. 250 – "Sølyst", Færgevej 3 i Nyborg (vedtaget 24.06.2014).

Nyborg kommuneplan 2025-37