



Hotel Nyborg Strand A/S
Østerøvej 2
5800 Nyborg

Teknik og Miljø
Miljø og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

1. august 2025

Sagsnr.:
S2025-9793

Sagsbehandler:
Per Jürgensen

Telefon: 6333 7154

Email:
teknikogmiljoe@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Screening for miljøvurdering af udvidelse af Hotel Nyborg Strand A/S med ny værelsesfløj på ejendommen Østerøvej 2, 5800 Nyborg

Nyborg Kommune har den 3. juni 2025 fra det rådgivende firma H. Skjøde Knudsen A/S, på vegne af Hotel Nyborg Strand A/S, modtaget VVM anmeldelse for projekt om udvidelse af hotellet med en ny værelsesfløj på ejendommen Østerøvej 2, 5800 Nyborg.

Projektforslaget er omfattet af bilag 2, pkt. 10.b (Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg) i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter¹.

Afgørelse

Nyborg Kommune vurderer på baggrund af resultatet af screeningen, at projektet ikke medfører væsentlige skadevirkninger på miljøet.

Kommunen beslutter derfor i overensstemmelse med lovbekendtgørelsens¹ § 21, at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport for projektet.

Klagevejledning

Der kan skriftligt klages over afgørelsen, inden 4 uger fra offentliggørelse, som sker onsdag den 6. august 2025. De klageberettigede er: Ansøgeren og enhver med en individuel væsentlig interesse i afgørelsen.

En klage over afgørelsen, skal ske til Miljø- og Fødevareklagenævnet. En eventuel klage skal indsendes via Klageportalen, der ligger på Nævnenes Hus hjemmeside, www.naevneneshus.dk.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal have modtaget en eventuel klage senest onsdag den 3. september 2025, der er dagen for klagefristens udløb, for at komme i betragtning.

Adgangen til Klageportalen sker via www.borger.dk eller www.virk.dk. Vejledning om hvordan man logger på og anvender Klageportalen, findes på www.naevneneshus.dk.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis der ønskes at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal der sendes en begrundet anmodning til Nyborg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Klagenævnets behandling af klagen koster et gebyr. Størrelsen af gebyret fremgår af klageportalen. Gebyret betales med betalingskort via Klageportalen eller via indbetalingskort sendt fra klagenævnet. Behandlingen af klagen i nævnet vil først begynde, når nævnet har modtaget gebyret. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold.

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved en domstol, skal sagen være anlagt inden 6 måneder efter endelig afgørelse, jf. § 54 i lovbekendtgørelsen.

Virksomheden vil få besked, hvis der kommer klager over afgørelsen. En klage over godkendelsen har ikke opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet.

Vurdering

Idet projektet er omfattet af bilag 2 i lovbekendtgørelsen¹, skal der udføres en screening for, om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport jf. § 20 i samme bekendtgørelse. Screeningen skal omfatte kriterierne i lovbekendtgørelsens bilag 6.

1. Ikke teknisk beskrivelse af projektet

Hotel Nyborg Strand har behov for yderligere kapacitet af hotelværelser, både for at fremtidssikre hotellet og for at udvide hotellets markedsmæssige attraktion. Derfor opføres en ny værelsesfløj med 93 værelser. Værelsesfløjen får navnet "Haven".

Værelsesfløjen har et samlet grundareal på 1.268 m² og en højde på 13,5 meter til toppen af ventilationshuse på taget.

Placering af værelsesfløjen forhold til omgivelserne samt udformningen fremgår af bilag 1 og bilag 2.

2. Projektets karakteristika

2.1 Projektets dimensioner og udformning

Projektet omfatter et samlet grundareal på 4.320 m², med et stueplan på 1.268 m². Den samlede bygningsmasse er på 13.500 m³. Højden på bygningen er 11,25 meter, med 13,50 meter til toppen af ventilationshusene på taget.

Der etableres derudover befæstet areal på 530 m², bestående af terrasser, stier og vejarealer.

Bilag 2 viser projektets udformning.

2.2 Kumulation med andre projekter

Projektet vurderes kun i ubetydelig grad, at påvirke og være kumulativ med andre projekter i lokalområdet.

Projektet vil i anlægsfasen og drift kun give anledning til ydre miljømæssige påvirkninger i form af støv og støj til omgivelserne.

Støv og støj under projektet, vil bestå af støj fra drift af maskiner, til nedrivning af enkelt bygning samt opførelse af ny bygning med tilhørende anlæg og levering af materialer.

Under drift af værelsesfløjen, vil der lokalt kun fremkomme støj fra bygningens ventilationsanlæg. Derudover vil værelsesfløjen bidrage med øget støj fra gæsternes eventuelle køretøjer til og fra hotelkomplekset.

Støjen fra drift af værelsesfløjen forventes ikke af være hørbar uden for ejendommen, eller kun svagt hørbar. Den øgede støj fra den øgede trafik, vurderes at være ikke væsentlige, på baggrund af at det øgede støjbidrag vil være lille i forhold til de eksisterende støjforhold fra trafikstøjen på hotelkomplekset.

2.3 Anvendelsen af naturressourcer

Opførelse af værelsesfløjen vil medføre anvendelse af nye materialer. Der anvendes ingen lokale naturressourcer.

2.4 Affaldsproduktion

Nedrivning af eksisterende bygning og opførelse af værelsesfløjen, vil genererer bygge- og anlægsaffald, der sorteres og videst muligt omfang afhændes til genbrug.

Drift af selve værelsesfløjen vil ikke genererer affald af betydning under drift. Kun ved udskiftning af defekte dele vil der forekomme affald.

2.5 Forurening og gener

I anlægsfasen af projektet kan der forekommer gener i form af støj og støv ved nedrivning af bygning og ved selve byggeprojektet.

Det er kun i anlægsfasen, at der kan forekomme gener af betydning, da der er ikke tale om et permanent forhold.

Gener fra anlægsfasen reguleres via kommunens tilladelse til midlertidige aktivitet

I driftsfasen af værelsesfløjen, vil der kun forekomme svag støj fra ventilationsanlægget på taget samt fra gæsternes eventuelle køretøjer til og fra hotelkomplekset..

Støjen fra drift af værelsesfløjen forventes ikke af være hørbar uden for ejendommen, eller kun svagt hørbar.

2.6 Eksisterende kortlægning af jordforurening i området (vidensniveau 1 og 2).

I det nordøstlige hjørne af projektets afgrænsning er registreret en jordforurening med lokalitetsnummer 450-81308, som er udgået før kortlægningen.

"Før kortlægning" betyder at lokaliteteten er blevet oprenset, så den ikke bliver kortlagt som forurennet (V 2).

Jordforureningen er opstået som følge af oliespild fra en utæt olietank på ejendommen Skovbrynet 1, 5800 Nyborg. Ejendommen er blevet overført til Østerøvej 2, 5800 Nyborg. Arealet er udgået af kortlægningen, da der i 2020 er udført en frivillig oprensning efter den utætte olietank.

Følgende er oplyst i dokumentationsrapporten udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S:

Der blev afgravet jord ned til 3,3 m under terræn. Udgravningen er dokumenteret ren med bund- og kantprøver. Der er dog efterladt en mindre restforurening under en privat vej ca. 2 m u.t. Det anslås, at der er efterladt ca. 4 tons forurennet jord svarende til ca. 2 kg fyringsolie.

Regionen vurderer, at restforureningen ikke udgør ikke en risiko for mennesker og miljø. Restforureningen ligger i et svært tilgængeligt område under en vej i ca. 2 meters dybde og vurderes ikke at kunne påvirke nogen boliger i nærheden.

Projektområdet er omfattet af områdeklassificering. Eventuelle jordflytninger fra ejendommen skal derfor anmeldes til kommunen.

2.7 Risiko for uheld, navnlig under hensyntagen til de anvendte stoffer og teknologier

Projektet omfatter nedrivning af bygning og opførelse af ny bygning med tilhørende anlæg. Bygningen som nedrives er miljøscreenet for miljøfremmede stoffer. I forbindelse med nedrivningen håndteres bygningsdele, som indeholde væsentlige miljøfremmede stoffer særskilt.

En eventuel risiko for uheld, som medfører forurening af omgivelserne eller af undergrunden, vurderes på den baggrund af være minimal.

Risikoen er størst i anlægsfasen, ved f.eks. uheld med spild af diesel eller hydraulikolie fra entreprenørmaskinerne. Entreprenøren har forholdsregler for imødegåelse og håndtering af et eventuelt spild.

Under driftsfasen er der ingen væsentlig risiko for forurening af omgivelserne. Bygningen opvarmes med fjernvarme fra den kommunale kollektive fjernvarmeforsyning.

2.8 Vurdering af projektets relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling

Projektets formål er opførelse af bygning indeholdende værelser til hoteldrift. Ved opførelse tager virksomheden miljøhensyn for bæredygtig udvikling.

Projektområdet er i risiko for oversvømmning ved vandstigninger på mellem 1,5 til 2 meter. Værelsesfløjen etableres derfor i kote, således at risiko for oversvømmning af bygningen reduceres.

2.9 Risiko for menneskers sundhed (f.eks. som følge af vand- eller luftforurening)

Værelsesfløjen placeres uden for område med drikkevandsinteresser.

Opførelse og drift af værelsesfløjen vil ikke medføre risiko for menneskers sundhed.

Det er kun i anlægsfasen, at der kan forekomme gener af betydning, da der er ikke tale om et permanent forhold.

Gener fra anlægsfasen reguleres via kommunens tilladelse til midlertidige aktivitet

I driftsfasen af værelsesfløjen, vil der kun forekomme svag støj fra ventilationsanlægget på taget samt fra gæsternes eventuelle køretøjer til og fra hotelkomplekset..

Støjen fra drift af værelsesfløjen forventes ikke af være hørbar uden for ejendommen, eller kun svagt hørbar.

3. Projektets placering

3.1 Nuværende arealanvendelse

Værelsesfløjen placeres på terræn i tilknytning til eksisterende hotelbygninger.

Projektet vurderes således ikke at have en væsentlig indvirkning på den nuværende arealanvendelse.

3.2 Naturressourcernes relative rigdom, kvalitet og regenereringskapacitet i området

Værelsesfløjen etableres på eksisterende bebygget ejendom med tilknytning til eksisterende hotelkompleks.

Projektets placering vurderes derfor ikke at forringe området naturmæssige kvalitet.

3.3 Den miljømæssige sårbarhed i de geografiske områder, der kan forventes at blive berørt af projekter, skal vurderes på følgende områder:

a. Vådområder:

Ca. 175 meter syd for projektområdets sydlige afgrænsning, forefindes moseområder registreret som § 3 områder.

Området berøres ikke af projektet, idet der ikke sker udledninger fra projektet til området.

b. Kystområder og havmiljøet:

Ejendommen ligger i byzone og indenfor kystnærhedszonen. Værelsesfløjen etableres i område med eksisterende bebyggelse og med naturlig tilknytning til eksisterende hotelkompleks med samme udformning.

Ca. 200 meter øst for projektområdet forefindes strandeng. Strandengen berøres ikke af projektet, idet der ikke sker udledninger fra projektet til området.

c. Bjerg- og skovområder:

Projektet er beliggende inden for skovbyggelinjen og realisering vil derfor kræve en dispensation fra denne.

Ca. 50 meter nord for projektområdet forefindes fredskov. Fredskoven berøres ikke af projektet, idet der ikke sker udledninger fra projektet til området.

d. Naturreservater og naturparker:

Projektet opføres ikke i nærheden til naturreservater eller naturparker.

e. Områder, der er registreret, beskyttet eller fredet ved national lovgivning, EF-fuglebeskyttelsesområder og habitatområder:

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 230 m. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for projektområdet. Realisering af projektet forudsætter rydning af et ældre havetræ, formodentlig en vandgran. På baggrund af fotos fra COWI Gadefoto og Google Street View vurderer Nyborg Kommune, at det er usandsynligt, at træet var egnet som yngle- eller rastested for flagermus. Realisering af projektet forudsætter ikke nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og projektet vil derfor ikke forringe området økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

f. Områder, hvor de fastsatte miljøkvalitetsnormer allerede er overskredet:

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af sådanne områder.

g. Tætbefolkede områder:

Værelsesfløjen placeres i byzone, tæt ved boligområder. Projektet forventes ikke have negativ påvirkning af boligområderne.

h. landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning:

Projektet vurderes ikke at ændrer landskabet, da værelsesfløjen etableres i område med eksisterende bebyggelse og med naturlig tilknytning til eksisterende hotelkompleks med samme udformning. Værelsesfløjen vil ikke være synlig fra kyst siden, idet det eksisterende hotelkompleks ligger mellem kystlinjen og værelsesfløjen.

4. Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet

4.1 Indvirkningernes omfang (geografisk område og omfanget af personer, der berøres)

Værelsesfløjen etableres i tilknytning til eksisterende hotelkompleks. Det geografiske område, der berøres, har et begrænset areal. Uden for projektområdet, vil det primært være personer på naboejendomme, i de nære omgivelser til ejendommen, som berøres.

De primære aktiviteter som kan give anledning til gener i omgivelserne, vil forekomme i projektets i anlægsfase.

I driftsfasen vil værelsesfløjen kun give anledning til svag støj til omgivelserne. Den øgede transport til hotelkomplekset på baggrund af den øgede kapacitet i værelsesfløjen, vil kun blive øget svagt i forhold til den eksisterende transport til det eksisterende hotelkompleks.

På den baggrund vurderes, at driften af værelsesfløjen i de nære områder ikke vil give anledning til væsentlig støj.

4.2 Indvirkningens art

Værelsesfløjen vurderes under drift kun, at give anledning til svag støj til omgivelserne. Det vurderes ikke, at menneskers sundhed bringes i fare.

4.3 Indvirkningens grænseoverskridende karakter

Der vurderes ikke at være grænseoverskridende miljøpåvirkninger.

4.4 Indvirkningens intensitet og kompleksitet

Det skønnes at den visuelle påvirkning er uden betydning efter anlægsfasen. Dette begrundes med at værelsesfløjen udformes som det eksisterende hotelkompleks og i tilknytning til hotelkomplekset. Endvidere er værelsesfløjen ikke synlig fra kysten.

I driftsfasen vil værelsesfløjen kun give anledning til svag støj til omgivelserne. På den baggrund vurderes, at driften af værelsesfløjen i de nære områder ikke vil give anledning til væsentlig støj.

4.5 Indvirkningens sandsynlighed

Sandsynligheden for væsentlig støj fra værelsesfløjen til omgivelserne, vurderes at være begrænset.

I driftsfasen vil værelsesfløjen kun give anledning til svag støj til omgivelserne. På den baggrund vurderes, at driften af værelsesfløjen i de nære områder ikke vil give anledning til væsentlig støj.

4.6 Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Projektet vil i anlægsfasen kun give anledning til ydre miljømæssige påvirkninger i form af støv og støj til omgivelserne.

Støv og støj under opførelse vil fremkomme fra nedrivning af eksisterende bygning samt opførelse af ny bygning.

Støj under drift af værelsesfløjen, vil bestå af svag støj fra ventilationsanlæggene på taget. Støjen fra anlæggene forventes ikke af være hørbar uden for virksomhedens eget areal, eller kun svag hørbar.

Den øgede transport til hotelkomplekset på baggrund af den øgede kapacitet i værelsesfløjen, vil kun blive øget svagt i forhold til den eksisterende transport til det eksisterende hotelkompleks.

På den baggrund vurderes, at driften af værelsesfløjen i de nære områder ikke vil give anledning til væsentlig støj.

Når værelsesfløjen har udtjent sit formål og fjernes, vil påvirkningerne ophøre.

4.7 Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter

Projektets kumulative indvirkning vurderes at være uvæsentlig, idet støj under drift af værelsesfløjen, kun vil bestå af svag støj fra ventilationsanlæggene på taget.

Den øgede transport til hotelkomplekset på baggrund af den øgede kapacitet i værelsesfløjen, vil kun blive øget svagt i forhold til den eksisterende transport til det eksisterende hotelkompleks.

Projektets kumulative indvirkning vurderes at være uvæsentlig. Se pkt. 2.2 "Kumulation med andre projekter".

Der er ingen indvirkning med andre eksisterende eller godkendte projekter.

4.8 Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Projektets indvirkning på miljøet vurderes som værende uvæsentlig. Begrænsning af projektets indvirkning på miljøet, kan reelt kun ske ved at projektet ikke realiseres.

Per Jürgensen
sagsbehandler

Bilag:

1. Projektets placering i forhold til omgivelserne
2. Projektets udformning

Kopi til:

- H. Skjøde Knudsen A/S, Blækhatten 27, 5220 Odense SØ

Bilag 1

Projektets placering i forhold til omgivelserne



Bilag 2

Projektets udformning



