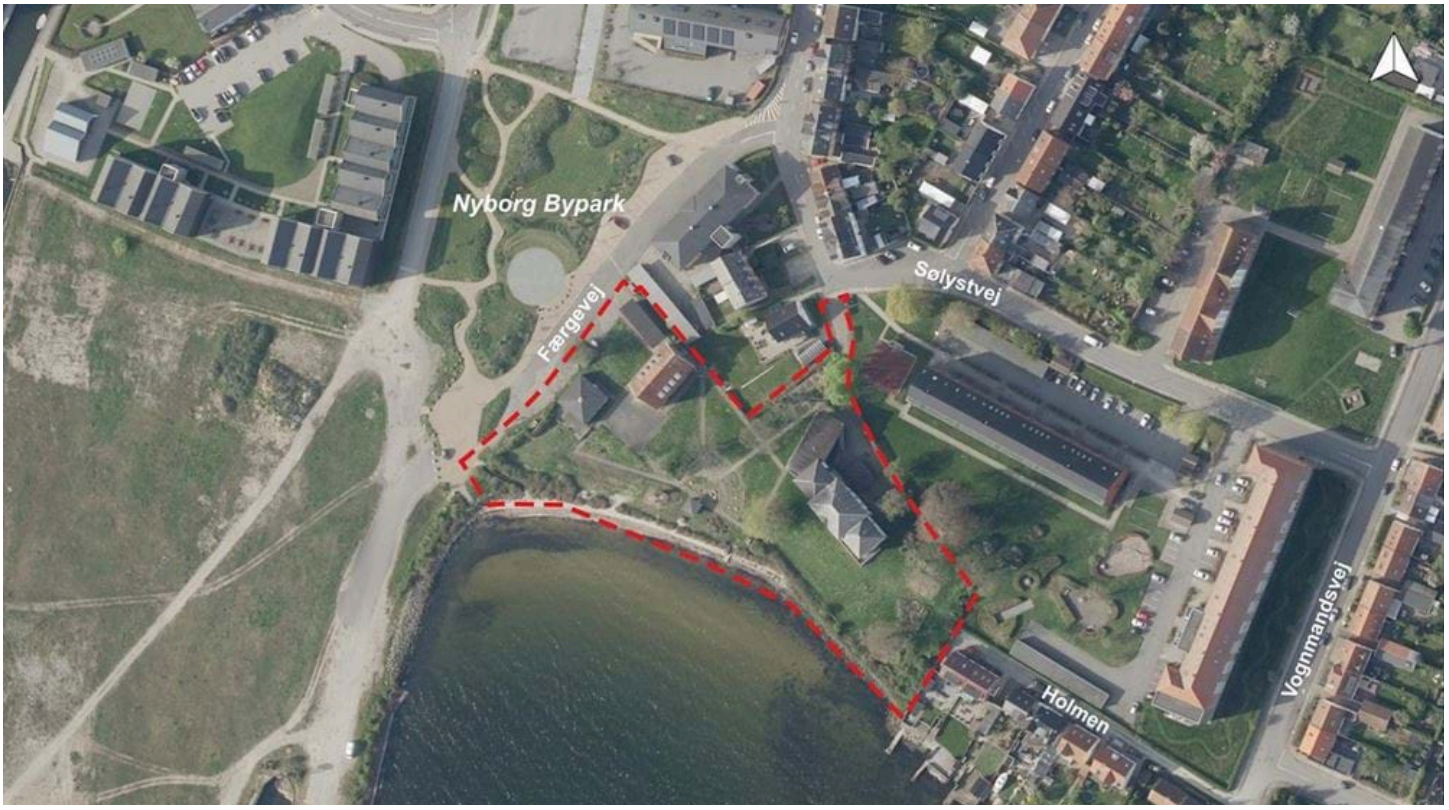
Nyborg KOMMUNE



Forslag til offentlig høring 9. oktober til 4. december 2026

Lokalplan nr. 352

- Etagebebyggelse ved Sølyst, Nyborg

Indhold

Etagebebyggelse ved Sølyst, Nyborg 3
Om lokalplaner 4
Høringsmuligheder og planens status 5
Baggrund og formål 8
Lokalplanområdet 10
Planens indhold 13
Bestemmelser 23
Bilag 43
Kortbilag 1 - Matrikelkort 44
Kortbilag 2 - Delområder 45
Kortbilag 3 - Vej-, sti- og trafikforhold 46
Kortbilag 4 - Byggefelter og kystsikring 47
Kortbilag 5 - Grønt areal, kantzoner og træer, der skal bevares 48
Kortbilag 6 - Beplantning og belægning 50
Kortbilag 7 - Illustrationsplan 51
Bilag 8 - Facadeopstalter for bygning i byggefelt A 52
Bilag 9 - Facadeopstalter for bygning i byggefelt B 54
Bilag 10 - Facadematerialer 56
Bilag 11 - Planteliste 57
Bilag 12: Beplantnings- og belægningstyper 58
Bilag 13 - Kantzoner 59
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder 60
Kystbeskyttelsesloven 61
Jordforureningsloven 62
Museumsloven 64
Vejloven 65
Retsvirkninger 66
Forhold til anden planlægning 67
Nationale interesser 68
Kommuneplanen 70
Gældende lokalplan og zonestatus 75
Den kystnære del af byzonen 76
Bevaringsværdige bygninger 78
Nedrivning af bebyggelse 79
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer 80
International naturbeskyttelse 81
Vej og trafik 83

Støjforhold 84
Påvirkning af produktionsvirksomheder 85
Risikovirksomheder 87
Skoledistrikt og skolekapacitet 88
Forsyning 89
Klimatilpasning 90
Grundvand 91
Bæredygtighed 92
Påvirkning af nabokommuner 93
Servitutter 94
Vandområdeplanerne 95

Etagebebyggelse ved Sølyst, Nyborg



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 Byrådet i Nyborg Kommune 6. oktober 2026.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 9. oktober til den 4. december 2026. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den **4. december 2026**.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: plan@nyborg.dk

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

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplanen samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen 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 nævneneshus.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

Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03/01/2023) indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Sideløbende med forslag til lokalplan nr. 352 er der udarbejdet forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune.

Nyborg Kommune vurderer, at planerne er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, da planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og at det ikke kan udelukkes, at

planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport for planforslagene. Miljørapportens indhold er fastlagt på baggrund af en afgrænsning og indeholder vurderinger af Befolkning og menneskers sundhed, Klimatiske faktorer, Arkitektonisk og arkæologisk arv, Kulturarv samt Landskab og visuel påvirkning.

Miljørapporten offentliggøres som et selvstændigt dokument samtidig med forslag til lokalplan nr. 352 og forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune.

Efter offentlighedsfasen udarbejder Nyborg Kommune følgende sammenfattende redegørelse om:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de indkomne udtalelser er taget i betragtning,
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvorledes overvågningen af de væsentlige miljøpåvirkninger vil finde sted.

Klager over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planerne skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nævneneshus.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

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan nr. 352 for etageboligbebyggelse ved Sølyst, Nyborg for at muliggøre etageboligbebyggelse i parklignende omgivelser ved Sølystvej og Færgevej i et kvarter tæt på Nyborg Bypark og kysten mod Nyborg Fjord. Området ligger samtidig tæt på bymidten i Nyborg.

Lokalplanen danner ramme for byudvikling med byfortætning i et eksisterende byområde.

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at området anvendes til boligformål og udlægges til etageboligbebyggelse i et parkanlæg. Herunder at sikre bebyggelsen taktvis nedtrappes i etageantal mod og langs kysten. Desuden sikres at bebyggelsen som helhed fremstår med et ensartet udtryk i facadernes udformning, materialer og farver samt i udformningen af indgangspartier. Lokalplanen har samtidig til formål at sikre bevaring af to karaktergivende træer i området. Samt at sikre mulighed for at nedrive den bevaringsværdige bygning i området. 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.



Illustration af ny etageboligbebyggelse set fra Yderpiren. (JUUL FROST ARKITEKTER)



Illustration af ny etageboligbebyggelse. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Nyborg ved kvarteret 'Holmen' tæt på Nyborg Bypark og Nyborg Fjord. Kvarteret ligger samtidig tæt på bymidten i Nyborg og i tilknytning til Storebæltsvej, der er den primære indfaldsvej til Nyborg ved ankomst til byen fra motorvejen i øst.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Sølystvej og boligbebyggelse mod Sølystvej og Holmegårdsvej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet ligeledes af boligbebyggelse på Vognmandsvej og på Holmen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af kysten langs Nyborg Fjord, og mod vest af Færgevej og Nyborg Bypark.

Boligbebyggelsen i nærområdet består hovedsageligt af randbebyggelse med byhuse i varierende etageantal, villaer i 1-2 etager og boligblokke i op til 4 etager.



Luftfoto med markering af lokalplanområdet. Skråfoto 2021.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 31b Nyborg Bygrunde med et areal på 8.962 m².

Lokalplanområdet er karakteriseret af en bebyggelse i parklignende omgivelser med plæner og enkeltstående træer suppleret med buskbeplantning. Lokalplanområdet rummer samtidigt et smalt strandstykke lang Nyborg Fjord.






Fotos af eksisterende grøn fremtoning i lokalplanområdet, herunder stranden ved fjorden.

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet fremstår i forskellige stilarter og består dels af en ældre bevaringsværdig hovedbygning 'Sølyst' i 2 etager med karakteristiske hvide facader og med en tilbygning, ligeledes i 2 etager, på Sølystvej 18 i den østlige del af lokalplanområdet, og dels af en længebygning i 3 etager og en lav bygning i 1 etage mod Færgevej i den vestlige del af lokalplanområdet. Dertil rummer bebyggelsen skure, overdækninger o. lign. i tilknytning til bygningerne og en mindre pavillon tæt på strandkanten.

Den ældre hovedbygning 'Sølyst' er opført i 1887 som rekreationshjem for nødstedte kvinder. Fra 1957 anvendtes bygningen som alderdomshjem for døve frem til 1977, hvor DSB købte ejendommen og anvendte den til administration. I 1997 blev Sølyst overtaget af det daværende Fyns Amt, som anvendte bygningen som døgninstitution. I 2007 fik Nyborg Kommune overdraget ejendommen i forbindelse med kommunalreformen. I 2013 overgik hele ejendommen til erhvervsformål, herunder 'Sølyst', som i dag står tom. Sølyst er registreret med en save værdi på 4, som vurderet som en mellem til høj bevaringsværdi.

Tilbygningen til hovedbygningen er opført i 2001 og afviger i stilart fra hovedbygningen. Bygningerne i den vestlige del af området er opført i henholdsvis 1947 og 2004. Disse bygninger står ligeledes tomme, bortset fra den lave bygning i 1 etage, der anvendes som bolig.

Terrænet inden for lokalplanområdet skråner fra nordvest mod kysten mod syd. Terrænet falder fra ca. kote 5,50 m DVR90 til ca. kote 0,25 m DVR90.

Vejadgang til bebyggelsen sker fra Færgevej og Sølystvej, hvorfra der er vejadgang til parkeringsarealer for den eksisterende bebyggelse. Mod Færgevej sker parkeringen vinkelret på vejen. Området krydses af gangstier, der både forbinder bygningerne i den østlige og vestlige del af lokalplanområdet og leder til stranden.



Fotos af eksisterende bygninger i lokalplanområdet.

Planens indhold

Anvendelse

Med lokalplanen gives mulighed for etageboligbebyggelse i parklignende omgivelser, der både favner grønt og kyst, herunder strand. Dertil kan der i lokalplanområdet etableres fælles faciliteter m.m., anlæg til klimatilpasning og tekniske anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i fem delområder, som en underopdeling af anvendelsen til etageboligbebyggelse med tilhørende fælles faciliteter. Der er to delområder for etageboliger, to delområder for færdsel og parkering samt ét delområde for grønt område. Opdelingen i delområder fremgår af Kortbilag 2. Inden for delområderne for etageboliger udlægges to byggefelter.

Overordnet sikres der med denne opdeling mulighed for etageboliger i den østlige og vestlige del af lokalplanområdet. Etageboligerne sammenkædes af et parkanlæg, og i tilknytning til hvert udlæg af etageboliger udlægges færdsels- og parkeringsarealer. Dertil angives placeringer af vejadgange og stiforbindelser samt af tiltag for klimasikring i form af højvandsmure og kanter, som samtidig kan benyttes til siddeophold.

Lokalplanen giver gennem disponeringen mulighed for etapevis opførelse af etageboligbebyggelsen, men fastlægger ikke etapeopdelingen og udbygningstakten. Det er umiddelbart forventningen, at bebyggelsen opføres i to etaper. Lokalplanen sikrer dog, at kystsikring og sti langs kysten skal være etableret, inden ny bebyggelse tages i brug.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny boligbebyggelse, blandt andet ved udlæg af to delområder med to byggefelter. Byggefelterne benævnes byggefelt A og byggefelt B. Uden for byggefelterne kan der opføres sekundær bebyggelse af mindre omfang såsom skure, overdækninger og havepavillon, også til brug for områdets anvendelse til friareal.

Inden for lokalplanområdet må der opføres et samlet etageareal på 7.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på maksimalt 80 for området som helhed.

Overordnet sikres der mulighed for én bygning inden for hvert byggefelt. Den maksimale topkote for hvert byggefelt fastsættes til +25,50 m DVR90, hvilket svarer til en maksimal bygningshøjde på 21 m. Denne højde er inklusiv højde af tekniske installationer på tagfladerne, herunder trappehuse/elevatorkerner og ventilationsanlæg.

Begge bygninger i byggefelterne A og B skal nedtrappes etagevis mod henholdsvis sydvest i byggefelt A og sydøst i byggefelt B, som vist på illustration af ny bebyggelse set fra fjorden. Lokalplanen sikrer samtidig, at bebyggelsen nedtrappes fra 6 etager med tagterrasser, så de øverste etager fremstår tilbagetrukket fra facaderne mod kysten.



Illustration af ny bebyggelse set fra fjorden. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Med lokalplanens bestemmelser om nedtrapning i etageantal er det målet, at den nye boligbebyggelse sker i sammenhæng med det kvarter, som den udgør en del af. Herved sikres det, at den nye boligbebyggelse både formidler overgang mellem lavere bebyggelser med villaer og byhuse samt tættere bystruktur med boligblokke i nærområdet og nyere bebyggelser langs havnen. Med lokalplanen reguleres dette med bestemmelser om etagespring, tilbagespring i facaden samt udtryk i facadefremtoningen, blandt andet med altanforløb, markeringer af bygningsindgange, markeringer i facadeforløb og andre bygningsdetaljer. Nedenstående illustration viser princip for nedtrapning af etager, underopdeling med udtryk m.m. Dertil viser facaderopstalter på bilag 5 og 6 principiel fremtoning.

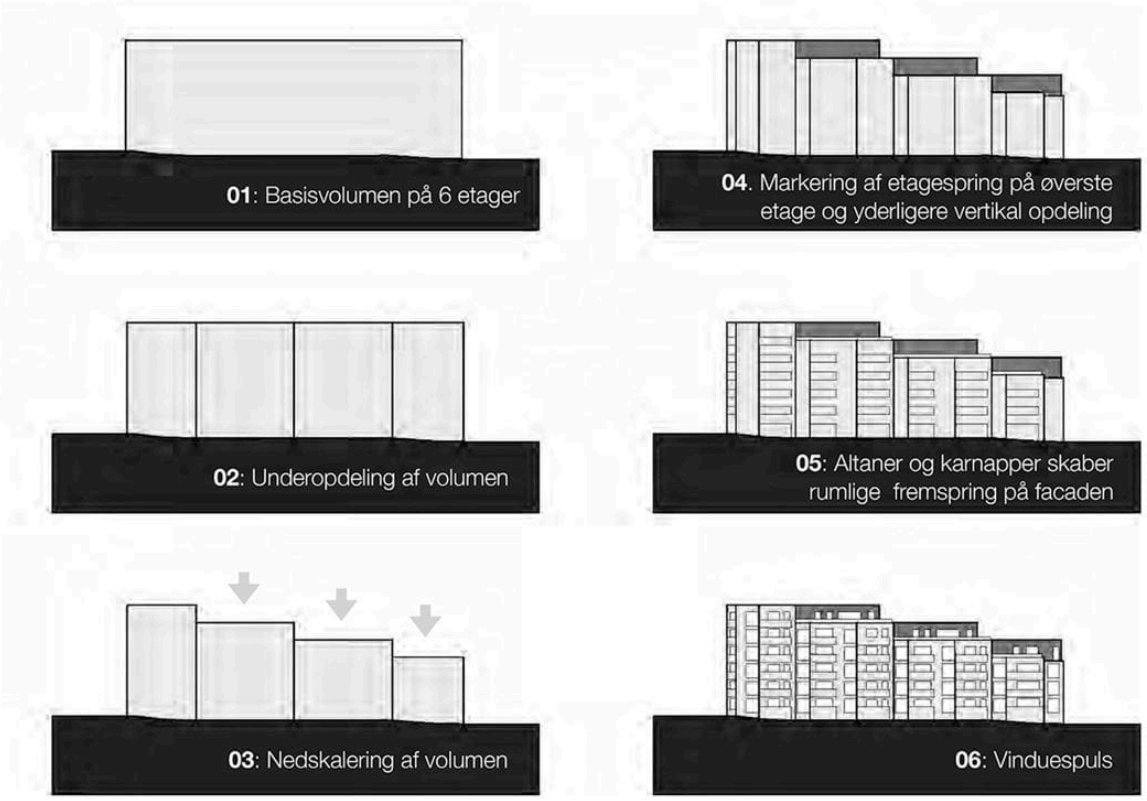


Illustration af princip for nedtrapning af etager, underopdeling med lodrette og vandrette udtryk m.m. (JUUL FROST ARKITEKTER)



Visualisering af ny bebyggelse set fra nærområdet - set fra Holmens Boulevard (JUUL FROST ARKITEKTER)

Lokalplanen har bestemmelser om facadematerialer. Facaderne skal hovedsageligt fremstå som hvide, pudsede facader, bortset fra glaspartier. Den hvide farve refererer til Sølyst's historie og bygningshistorie og understøtter samtidig en lys fremtoning mod kystlandskabet. De øverste etager i nedtrapningen af bygningerne skal beklædes med lette pladematerialer i brune eller grå nuancer eller træbeklædning i varmebehandlet træ for skabe en facademæssig kontrast og tydeliggøre etagespringene. Vinduer skal fremstå i mørke, varme nuancer. Med lokalplanen sikres samtidig altanernes udtryk. Dertil sikres, at indgangspartier skal fremstå ens i form og udtryk inden for henholdsvis byggefelt A og byggefelt B, ligesom der sikres en markering i facaden under stueetagens vinduer som en diskret arkitonisk detalje, der markerer bygningens base, mod ankomstsiden.

Tage skal fremstå som flade tage eller énsidig taghældning med en meget lav hældning for at muliggøre, at regnvandet kan ledes til tagnedløb. Tage skal fremstå som 'grønne tage' med vegetation (sedum, græs, mos eller lignende) eller som tagterrasser. Dertil kan sekundære bygninger fremstå med anden taghældning og i andre materialer.

For alle facadematerialer gælder, at de ikke må udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, hvilket sikrer at materialerne fremstår halvmatte, matte eller helmatte.

Se referencefotos af mulige materialer.

Bygning -
Hvidpudset facade



Reference - Ny Østergade, Kbh. K



Reference - Havneholmen Kbh.



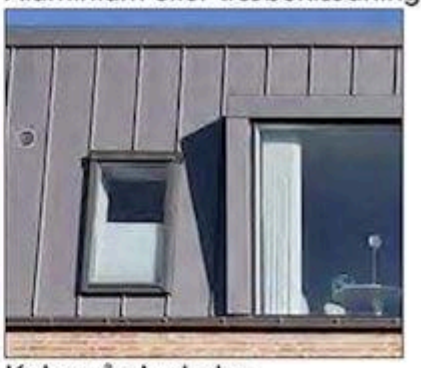
Reference - Nordlyset Nordhavn



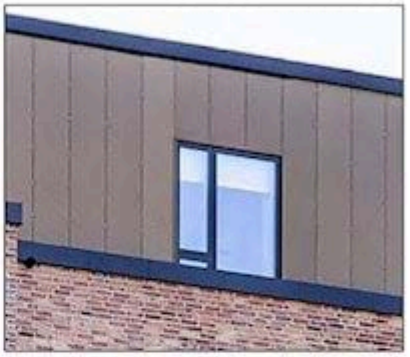
Mørke vinduesrammer



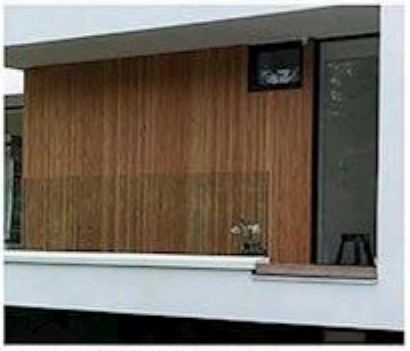
Penthouse -
Aluminium eller træbeklædning



Koksgrå aluplader



Varmtonet anodiseret aluplader



Varmebehandlet træ



Terrasser i varmt træ





Translucente glasværn (altaner)



Begrønning af tage

Referencefotos af mulige materialer og deres fremtoning. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Grønt parkrum

Med lokalplanen sikres med et særskilt delområde udlæg af lokalplanområdets grønne areal, som nord for stien langs kysten skal etableres som fælles udendørs opholdsareal for lokalplanområdets boligbebyggelse, brudt af gangstier med offentlig adgang, og med en kantzone beliggende ud for bebyggelsens altaner, som en buffer mellem privat ophold og det fælles anlæg. I denne kantzone må der ikke anlægges opholdsarealer eller placeres bænke o. lign.

Det grønne areal skal anlægges som en sammenhængende park med både grøn karakter og kystkarakter med strand og stensætninger. Beplantningen skal understøtte et grønt udtryk i et kystnært miljø og bestå af en grøn struktur uden synlige ejendomsskel inden for det grønne areal og lokalplanområdet i øvrigt.

Lokalplanen sikrer en grøn struktur bestående af forskellige beplantningstyper i form af græsbeklædte arealer i forskellige udtryk såsom græsplæner og græsarealer med stedsegrønne urter og græsser, kysteng med stauder, kystbeplantning, buske og 8 nye træer. Både træer og buske skal være af hjemmehørende arter. Samtidig sikrer lokalplanen, at 2 ahorntræer bevares.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en beplantnings- og belægningsplan, som viser denne grønne struktur. Se Kortbilag 6. Nedenfor er der tillige vist referencefotos af beplantning og belægning som eksempler på karakteren af de forskellige typer.



Referencefotos af beplantning og belægning. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Færdsel og parkering

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Færgevej og Sølystvej.

Inden for lokalplanområdet udlægges færdsels- og parkeringsarealer i tilknytning til begge byggefelter. Med lokalplanen sikres desuden stiforbindelser som gangstier med offentlig adgang. Stierne skal fremstå med forskellige belægninger alt efter placering. Langs kysten sikres en kyststi med betonbelægning, som er et materiale der kan tåle den meget kystnære beliggenhed. Dertil sikres stier med grusbelægning.

I forhold til parkering stilles krav om, at der skal anlægges bilparkering svarende til 1,1 p-plads for etageboliger i byggefelt A og 1,5 p-plads for etageboliger i byggefelt B. Af det samlede antal parkeringspladser skal der inden for hvert færdsels- og parkeringsareal etableres handicapparkering. I forhold til kommuneplanens generelle parkeringspladser er parkeringskravet for etageboliger i byggefelt A fraveget. Ud over bilparkering stilles der krav til cykelparkering i tilknytning til begge byggefelter.

Lokalplanens krav til fremtoning af færdels- og parkeringsarealerne understøtter områdets grønne præg og sammenhæng med det grønne areal, da de delvist skal etableres med permeabel belægning i form af græsarmering og stedvist beplantes med træer og buske. Samtidig sikrer lokalplanen en kantzone langs begge byggefelter. Denne kantzone sikrer gode adgangsforhold for gående og cyklister frem til indgangsdørene til boligerne.

Med lokalplanen stilles tillige krav om, at der skal sikres manøvremulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne og lignende) inden for hvert færdsels- og parkeringsareal. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der skitseret på mulighed herfor. Se nedenstående illustrationer heraf.



Til venstre: Kørekurver for renovationsvogn på fædsels- og parkeringsarealet med vejadgang fra Færgevej.

Til højre: Kørekurver for renovationsvogn på fædsels- og parkeringsarealet med vejadgang fra Sølystvej.

Klimasikring og sokkelkote

Lokalplanområdets kystnære beliggenhed bevirker, at lokalplanen fastætter bestemmelser om at der skal ske klimasikring af området.

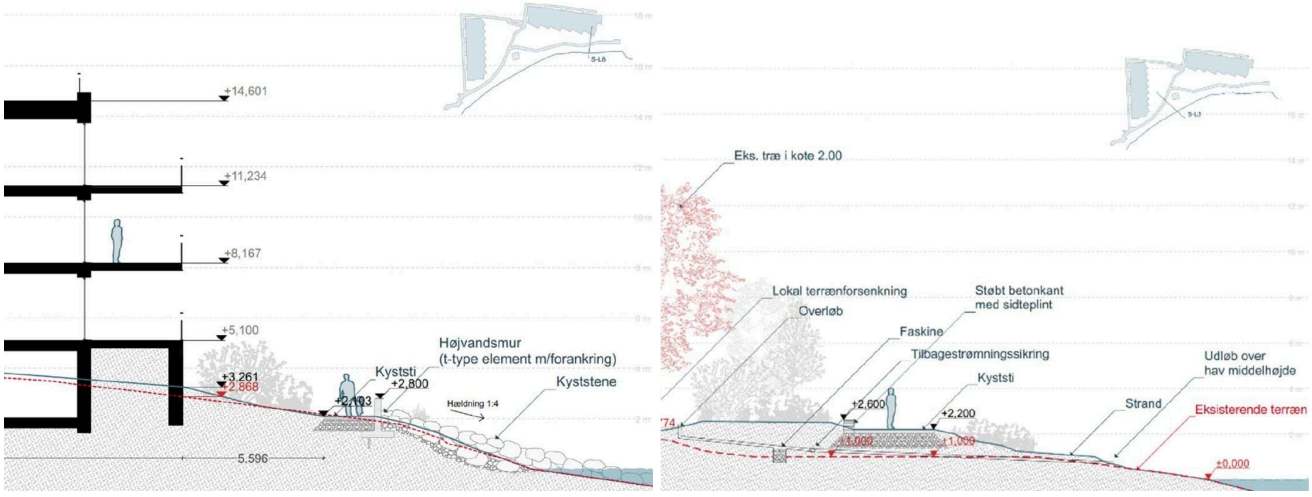
Terrænet i lokalplanområdet skråner fra nordøst mod kysten mod syd. Terrænet falder i dag fra ca. kote 5,50 m DVR90 til ca. kote 0,25 m DVR90, og kystområdet er ikke afgrænset af et dige eller

lignende mod Nyborg Fjord.

Det globale havniveau vil fortsætte med at stige. Samtidig forventes øgede regnvandsmængder og flere og voldsommere skybrud. I Nyborg forventes det, at man ved en stormflod kan opleve oversvømmede arealer under kote +2,5 m. Det er dog en meget sjælden hændelse, som statistisk svarer til en 1.000 års-stormflod i 2115 for et højt emissionsscenarie. Til sammenligning var vandstanden i Nyborg (Slipshavn) under Bodil-stormen 6. december 2013 i kote 1,46 m DVR90, mens den højeste målte vandstand i Nyborg er kote 1,77 m DVR90 målt den 1. november 2006.

På denne baggrund fastsætter lokalplanen både terrænreguleringsbestemmelser og en mindste sokkel-/gulvkote i kote +2,5 m DVR90 for bygningerne i byggefelt A og B. Dette skal hindre, at bygningerne indrettes og anvendes på en sådan måde, at der sker skade i tilfælde af oversvømmelse. Bygherre har ligeledes mulighed for at fremtidssikre bebyggelsen yderligere ved at hæve sokkel-/gulvkoten til mere end kote +2,5 m DVR90. Terrænreguleringsbestemmelserne sikrer mulighed for terrænopfyldning op til kote +2,55 m DVR90 og mulighed for yderligere mindre terrænreguleringer, også ved terrænregulering til håndtering af overfladevand samt terrænregulering til opfyldelse af tilgængelighedskrav.

Dertil er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et notat om kystbeskyttelse af det kystnære område, for at vurdere, om ny bebyggelse kan modstå fremtidige situationer med højvande kombineret med bølgepåvirkning fra sydøstlig retning, hvorfra vind kan opbygge de største bølger. Med vurderingen er der udført beregninger af forslag til kystsikring, herunder er der beregnet på bølgeoverskyl og bølgeopløb på strand. Med beregningerne er det fundet, at 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 (ramme) 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.



Til venstre: Tværsnit med højvandsmur langs kyststi og skråningsanlæg, vist principielt. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Til højre: Tværsnit med betonkant langs kyststi mod strand, vist principielt. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Derudover er der udarbejdet en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen redegør for afledning af overfladevand og godtgør, at overfladevand kan håndteres forsvarligt. Heri angives, at der med de påtænkte befæstede arealer ikke er behov for at opsamle og forsinke overfladevand, da den samlede afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet ikke overskrides. Dette set i forhold til hverdagsregn. I forhold til ekstreme regnhændelser angives, at der skal tilbageholdes cirka 23 m^3 overfladevand i lokalplanområdet.

Lokalplan sikrer, at der ved ny bebyggelse skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af overfladevand inden udledning til offentlig regnvandsledning, hvis der befæstes mere end, hvad der svarer til en samlet afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet. Anlæg til lokal forsinkelse af regnvand (LAR) skal ske på ubebyggede arealer som underjordiske eller åbne anlæg såsom grøfter, trug, regnbede, andre former for vandførende render, rørbassiner og regnvandsbassiner. Åbne regnvandsbassiner skal gives en udformning med naturpræg.

Ved ekstreme regnhændelser skal afstrømning af overfladevand ske ved naturlige strømningsveje og/eller ved terrænregulering i form af lavninger, vandrender, grøfter og lignende. Ved ekstreme regnhændelser kan forsinkelse af overfladevand desuden ske som opstuvning på færdsels- og parkeringsarealerne.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1
Det er lokalplanens formål:

at udlægge lokalplanområdets anvendelse til etageboligbebyggelse,

at sikre en taktvis nedtrapning i etageantal på hver bygning, jf. bestemmelse 8.3 og 8.4,

at sikre et ensartet facade udtryk af de 2 etagebygninger jf. bestemmelse 9.5, samt ensartet udtryk af indgangspartierne jf. bestemmelse 9.10,

at sikre etageboligbebyggelse i et parkanlæg,

at sikre bevaring af to karaktergivende træer,

at sikre mulighed for at nedrive en bevaringsværdig bygning, og

at sikre, at bebyggelsen klimasikres herunder, bl.a. i form af højvandsmur med siddeophold.

§2 Område og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 31b Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2
Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3
Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.

§3 Anvendelse

Fællesbestemmelse for lokalplanområdet

3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fælles faciliteter, færdsels- og parkeringsarealer og udearealer samt anlæg til klimatilpasning og tekniske anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Med denne fællesbestemmelse angives hovedanvendelsen for lokalplanområdet. Hovedanvendelsen opdeles i nedenstående anvendelsesbestemmelser for delområder.

Delområderne I og II

3.2
Delområderne I og II, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

3.3
Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

Delområderne III og IV

3.4
Delområderne III og IV, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til færdsel- og parkeringsformål samt til formål, der understøtter klimatilpasning og lokalplanområdets tekniske forsyning (transformerstationer, affaldsøer og lignende).

Delområde V

3.5
Delområde V, jf. kortbilag 2, må kun anvendes til grønt område i form af parkanlæg, samt til formål der understøtter klimatilpasning, og sekunder bebyggelse i form af drivhus/orangeri eller havepavillon.

---

§4 Udstykning

4.1
Der må ske udstykning af de enkelte delområder, som vist på Kortbilag 2, eller i en kombination af disse.

Med dette sikres mulighed for, at delområderne III, IV og V kan udstykkes som en samlet fast ejendom, som en grundejerforening kan modtage skøde på.

4.2
I delområderne I og II må bebyggelse udstykkes i sokkelgrunde inklusiv areal udlagt til privat opholdsareal.

Bebyggelsens altaner er udlagt til private opholdsarealer. Idet disse mod parkeringspladserne kan udkrage ud over soklen, vil arealet hertil kunne inkluderes i udstykningen.

4.3
I delområde III må der ske udstykning af parkeringspladser under forudsætning af, at der sikres vejadgang til alle parkeringspladser fra Færgevej.

4.4
I delområde IV må der ske udstykning af parkeringspladser under forudsætning af, at der sikres vejadgang til alle parkeringspladser fra Sølystvej.

4.5
I delområde V må der ikke ske yderligere matrikulær opdeling, jf. tillige lokalplanbestemmelse 4.1.

Med dette sikres, at delområde V skal fremstå som én samlet fast ejendom, med mindre delområde V indgår i en samlet udstykning sammen med ét eller flere delområder.

4.6

Uanset øvrige bestemmelser om udstykning må tekniske anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning udstykkes separat som sokkeludstykninger.

---

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Vejadgange

5.1
Vejadgange til bebyggelse inden for delområde I skal ske fra Færgevej via delområde III, som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til bebyggelse inden for delområde II skal ske fra Sølystvej via delområde IV, som vist på kortbilag 3.

Parkeringspladser i lokalplanområdets afgrænsning mod Færgevej skal vejbetjenes med vejadgang til Færgevej.

Færdsels- og parkeringsarealer

5.2
Der udlægges færdsels- og parkeringsarealer, som vist på Kortbilag 3.

5.3
Manøvrearealer, herunder vejanlæg, inden for færdsels- og parkeringsarealer skal anlægges med en bredde på mindst 5,0 m.

Anbefalede dimensioner for manøvrearealer ift. parkering fremgår af vejreglerne.

5.4
Færdselsarealer skal befæstes i fast belægning såsom asfalt og fliser. Bilparkeringsbåse skal befæstes med permeabel belægning i form af græsarmering.

5.5
Der skal sikres manvøremulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne og lignende) inden for hvert færdsels- og parkeringsareal.

Stier

5.6
Stiforbindelser er angivet med forløb, som vist på Kortbilag 3.

Der skal sikres areal til disse stier med en anlægsbredde på mindst 1,5 m.

Stierne skal udlægges som gangstier med offentlig adgang.

5.7
På strækningerne a-b, d-e, c-f-g samt h-i skal stierne fremstå med belægning i komprimeret grus.

På strækningen b-c-d skal stien fremstå med belægning i beton eller granit.

På strækningerne d-e og f-i skal stierne dertil fremstå med trappeforløb i beton eller granit.

---

§6 Parkeringsforhold

Bilparkering

6.1
Inden for færdsels- og parkeringsarealerne skal der etableres:

- For etageboliger inden for byggefelt A - mindst 1,1 p-plads pr. bolig
- For etageboliger inden for byggefelt B - mindst 1,5 p-plads pr. bolig

Heraf skal der inden for hvert færdsels- og parkeringsareal etableres mindst én handicapparkeringsplads med et brugsareal på 3,5 m x 5,0 m og mindst én handicapparkeringsplads med et brugsareal på 4,5 m x 8,0 m.

Illustration 6.1 viser princip for handicapparkeringspladser.

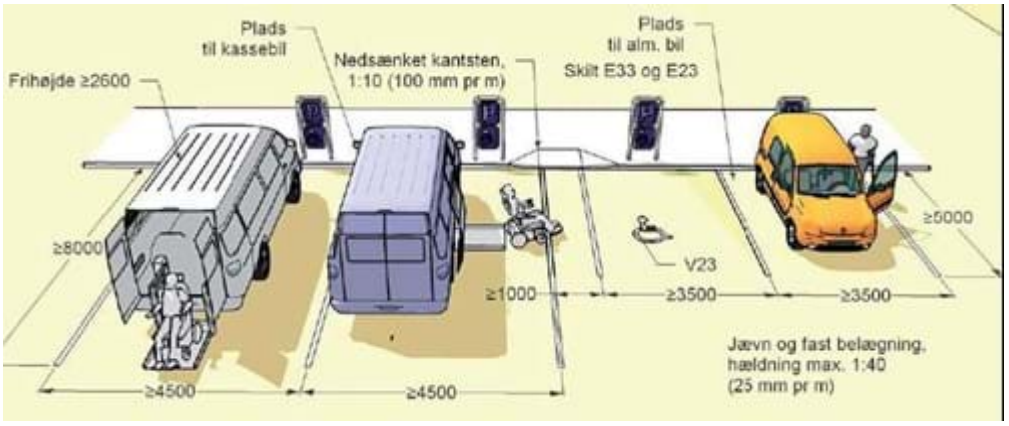


Illustration 6.1 - Princip for handicapparkeringspladser.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri.

Cykelparkering

6.2
Inden for lokalplanområdet skal der etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

Cykelparkering skal ske inden for færdsels- og parkeringsarealer, kantzone I og/eller inden for byggefelterne A og B.

En cykelparkeringsplads dimensioneres sædvanligvis med et areal på cirka 0,5-0,6 m x 1,9 m ved vinkelret parkering. Ved skråparkering har en cykelparkeringsplads andre dimensioner.

---

§7 Belysning

7.1
Belysning af færdsels- og parkeringsarealer i delområderne III og IV skal udføres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 m. Lyskilden skal være nedadrettet eller afskærmet mod omgivelserne.

Belysningen skal have et omfang og en kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

7.2
Belysning af stier i delområde V skal udføres som pullertbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 1,0 m. Lyskilden skal være nedadrettet eller afskærmet mod omgivelserne.

Belysningen skal have et omfang og en kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

---

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1
Bebyggelse skal opføres inden for de på Kortbilag 4 viste byggefelter A og B.

Sekundær bebyggelse såsom skure, overdækninger til cykler, drivhuse/orangerier, havepavillon og lignende samt mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning (transformerstationer og lignende) kan opføres uden for byggefelterne.

8.2
Det maksimale etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 7.000 m² fordelt på:

- Byggefelt A: maksimalt 3.000 m²
- Byggefelt B: maksimalt 3.800 m²
- Delområderne III, IV og V: maksimalt 200 m²

8.3
Inden for byggefelt A skal bebyggelsen opføres med varieret højde og trappe jævnt ned fra maksimalt 6 etager mod nordøst til 3 etager mod sydvest med én etagehøjde ad gangen, som vist på illustration 8.3.

For byggefelt A gælder, at nedtrapning i bebyggelsen fra 6 etager til 4 etager skal ske med tagterrasser som vist på illustration 8.3.

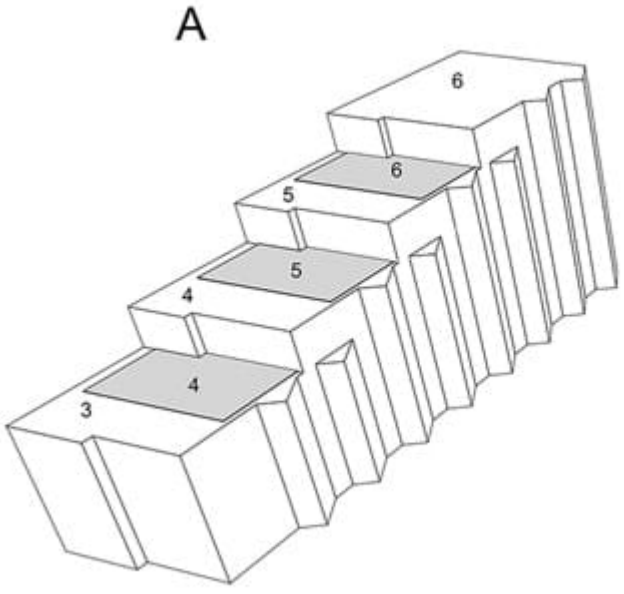


Illustration 8.3 - Princip for nedtrapning af etageantal for byggeri inden for byggefelt A. Tagterrasser er markeret med gråt.

Tagterrasser medregnes som én etage.

8.4
Inden for byggefelt B skal bebyggelsen opføres med varieret højde og trappe jævnt ned fra maksimalt 6 etager mod nordvest til 4 etager mod sydøst med én etagehøjde ad gangen, som vist på illustration 8.4.

For byggefelt B gælder, at nedtrapning i bebyggelsen fra 6 etager til 4 etager skal ske med tagterrasser som øverste etage som vist på illustration 8.4.

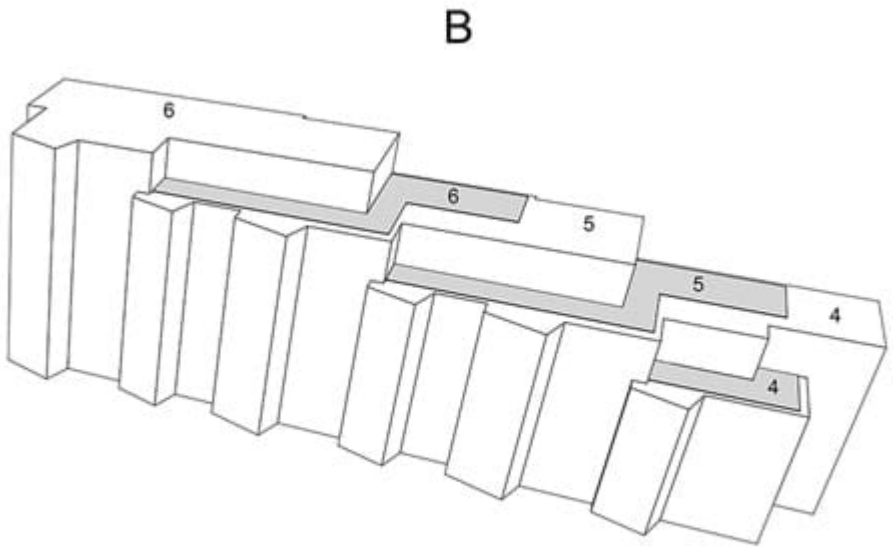


Illustration 8.4 - Princip for nedtrapning af etageantal for byggeri inden for byggefelt B. Tagterrasser er markeret med gråt.

Tagterrasser medregnes som én etage.

8.5
Bygningshøjden for bebyggelse inden for byggefelterne A og B må ikke overstige kote +25,5 m DVR90.

Den maksimale bygningshøjde er inklusiv højde af tekniske installationer/bygningsdele såsom trappehuse/elevatorkerner og ventilationsanlæg over tagflade.

Dette svarer til en maksimal bygningshøjde på 21 m over terræn.

8.6
Højden af sekundær bebyggelse må ikke overstige 2,5 m over terræn, bortset fra sekundær bebyggelse i form af drivhus/orangeri og havepavillon, som må opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5,0 m over terræn i en afstand af mindst 10,0 m fra lokalplanområdets afgrænsning, med undtagelse af lokalplanområdets afgrænsning mod kysten.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Overordnet arkitektonisk helhed

9.1
Byggefelt A

Inden for byggefelt A skal bebyggelsen udformes som én bygning med et overordnet arkitektonisk udtryk:

9.1.1

Facade mod færdsels- og parkeringsarealet skal fremstå med:

- taktfaste markeringer i facaden, herunder med altanforløb og lodrette markeringer,
- markeringer af dele af øverste etage,
- stueetagens vinduer placeret i en afstand af minimum 1,0 m over sokkelkote,
- en vandret markering med en højde på 5-10 cm i facaden placeret i højde med underkant af stueetagens vinduer,

som vist på illustration 9.1.1.

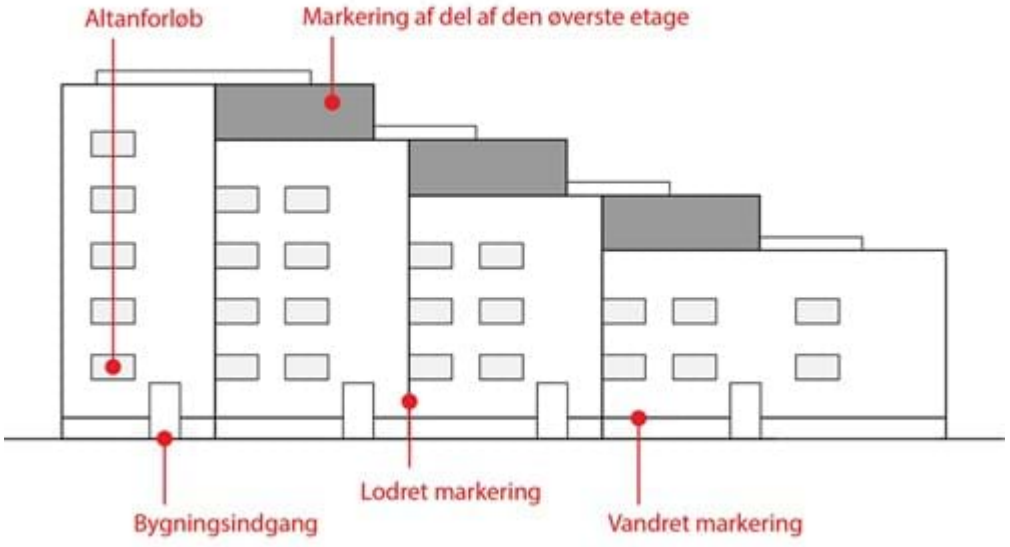


Illustration 9.1.1 - Bygning i byggefelt A, facade mod færdsels- og parkeringsarealet - herunder rytme, markeringer og opdelinger.

9.1.2

Hver endegavl skal fremstå med ét lodret tilbagespring med en dybde på minimum 0,4 m i endegavlens fulde højde.



Illustration 9.1.2 - Bygning A gavlfacader mod nord og syd (JUUL FROST ARKITEKTER)

9.1.3

Facade mod syd mod kysten skal fremstå med vandrette altanforløb som vist på illustration 9.1.3.



Illustration 9.1.3 - Bygning i byggefelt A, facade mod kysten - princip for vandrette altanforløb.

9.1.4

Altanforløb på facade mod syd mod kysten skal vinkles 110-120° i forhold til kant af tagbrystning og flugte med bygningens sokkel.

Note til 9.1.2.: De tilbagetrukne dele af de øverste facader udført i et andet facademateriale reguleres ikke som endegavle.

9.2 Byggefelt B

Inden for byggefelt B skal bebyggelsen udformes som én bygning med et overordnet arkitektonisk udtryk:

9.2.1

Facade mod færdsels- og parkeringsarealet skal fremstå med:

- taktfaste markeringer i facaden, herunder med lodrette markeringer,
- markeringer af dele af de øverste etager,
- markeringer af bygningsindgange,
- stueetagens vinduer placeret i en afstand af minimum 1,0 m over sokkelkote,
- en vandret markering med en højde på 5-10 cm i facaden placeret i højde med underkant af stueetagens vinduer,

som vist på illustration 9.2.1.

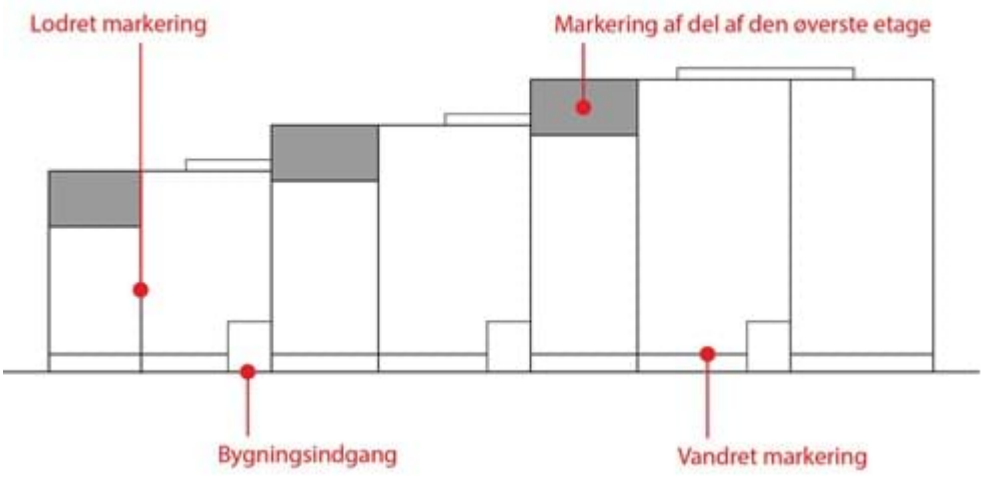


Illustration 9.2.1 - Bygning i byggefelt B, facade mod færdsels- og parkeringsarealet, princip for markeringer og opdelinger.

9.2.2

Facade mod færdsels- og parkeringsarealet skal fremstå med minimum 2 lodrette tilbagespring med en dybde på minimum 0,5 m og med facadelængder på maksimalt 22,5 m uden forskydning,



Illustration 9.2.2 - Bygning B- facade mod færdels- og parkeringsareal (JUUL FROST ARKITEKTER)

9.2.3

Endegavl mod nordvest skal fremstå med ét lodret tilbagespring med en dybde på minimum 1,5 m i endegavlens fulde højde.



Illustration 9.2.3 - Bygning B - Gavlfacade mod nordvest (JUUL FROST ARKITEKTER)

9.2.4

Endegavl mod sydøst skal fremstå med ét lodret tilbagespring med en dybde på minimum 3,4 m i endegavlens fulde højde.



Illustration 9.2.4 - Bygning B - Gavlfacade mod sydøst (JUUL FROST ARKITEKTER)

9.2.5

Facade mod syd mod kysten skal fremstå med vandrette altanforløb som vist på illustration 9.2.5.



Illustration 9.2.5 - Bygning i byggefelt B, facade mod kysten - princip for vandrette altanforløb.

9.2.5

Altanforløb på facade mod syd mod kysten skal vinkles 110-120° i forhold til kant af tagbrystning og flugte med bygningens sokkel.

9.2.6

Facade mod færdsels- og parkeringsarealet skal fremstå med en markering med en højde på 5-10 cm i facaden under stueetagens vinduer.

9.2.7

I facade mod færdsels- og parkeringsarealet skal stueetagens vinduer placeres i en afstand af minimum 1,0 m over sokkelkote.

Note til 9.2.3 og 9.2.4: De tilbagetrukne dele af de øverste facader udført i et andet facademateriale medregnes ikke som endegavle.

9.3
Inden for byggefelterne A og B må der ikke etableres adgangsveje i form af altangange.

9.4
Trappehuse/elevatorkerner må ikke placeres uden for den enkelte bygningsfacade.

Facadematerialer

9.5
Inden for byggefelterne A og B skal bygningerne fremstå med facader i ét facademateriale og skal fremstå som hvide pudsede facader. Med undtagelse heraf er de tilbagetrukne facader på de øverste etager, der kan fremstå i et andet materiale, som vist på Bilag 8 og 9, dog skal materialevalget være ens på bebyggelsen inden for byggefelterne A og B.

9.6
De tilbagetrukne facader på øverste etage skal, bortset fra glaspartier, fremstå med facadebeklædning i let plademateriale i form af aluminiumsplader, herunder anodiseret aluminium, i koksgrå eller varmtonede farver i brune eller grå nuancer og/eller træbeklædning i varmebehandlet træ, som ikke må overfladebehandles med farve, som vist på bilag 10.

9.7
Sekundær bebyggelse skal, bortset fra glaspartier, fremstå med facadebeklædning i let plademateriale i form af aluminiumsplader, herunder anodiseret aluminium, i koksgrå eller varmtonede farver i brune eller grå nuancer og/eller træbeklædning i varmebehandlet træ, som ikke må overfladebehandles med farve, som vist på bilag 10.

9.8
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, bortset fra glaspartier samt vindues- og dørrammer.

Fremtoning af glanstal:

- Helmat: 00 - 10
- Mat: 10 - 20
- Halvmat: 20 - 40
- Halvblank: 40 - 60
- Blank: 60 - 80

- Højglans: 80 - 100

9.9
Vinduesrammer og dørpartier skal udføres i træ, stål eller aluminium i mørke nuancer som vist på bilag 10. Glaspartier i vinduer og døre skal udføres med glastyper, der ikke er tonede.

9.10
Indgangspartier til trappeopgange skal fremstå ens i form og udtryk, herunder med baldakiner/overdækket indgang og døre med sideparti, inden for henholdsvis byggefelt A og byggefelt B, som vist på illustrationen nedenfor.



Illustration 9.10 - TH: indgangspartiei i bygning B, TV: indgangsparti bygning A (JUUL FROST ARKITEKTER)

Tage

9.11
Tage skal etableres som flade tage eller tage med énsidig taghældning på op til 5°.

9.12
Tage skal beklædes med tagpap, udføres som 'grønne tage' med vegetation (sedum, græs, mos eller lignende) og/eller fremstå som tagterrasser.

9.13
Der må indarbejdes ovenlysindtag i tagflader.

9.14
Tage skal udføres med tagbrystning mod alle facader.

9.15
Mindre sekundære bygninger og overdækninger må fremstå med anden tagform og i andre materialer end øvrige tage, men må ikke beklædes med bølgeeternit eller glaserede teglsten, ligesom disse tagflader ikke må udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 10, bortset fra glas.

Altaner og tagterrasser

9.16
Stål, herunder galvaniseret stål, på altaner og tagterrasser skal fremstå med malet overflade.

9.17
Værn på altaner og tagterrasser skal etableres med en højde på minimum 1,2 m og skal fremstå med matteret glasværn set fra kysten som vist på bilag 10.

9.18
Altaner på facader mod færdsels- og parkeringsarealer må maksimalt udkrave 1,5 m fra facadelinjen og etableres som påhængte altaner. Altaner skal placeres mindst 2,8 m over terræn.

9.19
Der må ikke etableres nedgang fra hævet opholdsareal til terræn.

9.20
Altaner og tagterrasser må ikke inddækkes.

Tekniske installationer

9.21
Tekniske installationer og anlæg på den enkelte bygning må kun etableres på tage.

9.22
Tekniske installationer og anlæg skal placeres tilbagetrukket med 1,3 m fra facadelinje og afskærmes mod omgivelserne.

9.23
Materialeinddækning af tekniske installationer og anlæg skal fremstå i let plademateriale i form af aluminiumsplader, herunder anodiseret aluminium, i koksgrå eller varmtonede farver i brune eller grå nuancer og/eller træbeklædning i varmebehandlet træ, som vist på bilag 10. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30.

Solenergianlæg

9.24
Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende må alene anbringes på bebyggelsens tage og må ikke medføre væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

9.25
Hvis solenergianlæg opstilles på tage inden for byggefelterne A og B, må anlægget højst rage 0,75 m op over tagets højeste punkt. Anlægget skal placeres mindst 1,5 m fra tagkant.

9.26
Solpaneler, rammer og montageskinner skal farvemæssigt fremstå ensartet i farvefremtoning og være antireflektionsbehandlet.

---

§10 Nedrivning af bebyggelse og anlæg

10.1
Den bevaringsværdige bygning på Sølystvej 18 tillades nedrevet, når det er nødvendigt for opførelsen af bebyggelse, som nævnt i lokalplanbestemmelserne 3.1 og 8.1.

Den bevaringsværdige bygning på Sølystvej 18 er optaget i Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune med en bevaringsværdi på 4.

Med udarbejdelsen af lokalplanen erstattes proces om nedrivning af den bevaringsværdige bygning, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Lokalplanen erstatter ikke nedrivningstilladelse efter byggeloven.

---

§11 Ubebyggede arealer og terræn

Opholdsarealer

11.1
Til hver bolig skal der etableres altan og/eller tagterrasse og/eller hævet opholdsareal som privat udendørs opholdsareal med et samlet areal på mindst 10 m².

11.2
I delområde V udlægges grønt areal nord for sti a-b-c-d som fælles udendørs opholdsareal for lokalplanområdets boligbebyggelse.

11.3
Det fælles udendørs opholdsareal for lokalplanområdets boligbebyggelse skal indrettes med minimum ét område med fælles opholds- og legefaciliteter, jf. dog lokalplanbestemmelse 11.9.

Grønt areal

11.4
Delområde V udlægges som grønt opholdsareal, som vist på Kortbilag 5.

11.5
Det grønne opholdsareal skal anlægges som en sammenhængende park med både grøn karakter og kystkarakter med strand og stensætninger, jf. tillige lokalplanbestemmelserne 11.2, 5.6 og 5.7.

11.6
Beplantningen skal understøtte et grønt udtryk i et kystnært miljø med en variation af følgende beplantningskategorier, som vist på Kortbilag 6, og med følgende fordeling:

- 35-40 % af areal med grøn karakter i delområde V: Græsbeklædte arealer i forskellige udtryk såsom græsplæner og græsarealer med stedsegrønne urter og græsser
- 25-30 % af areal med grøn karakter i delområde V: Kysteng med kystbestandige stauder
- 5-10 % af areal med grøn karakter i delområde V: Kystbeplantning
- 20-25 % af areal med grøn karakter i delområde V: Buske i grupper, hjemmehørende arter
- 4 større træer (>18 meter som fuldvoksne), udplantet med en stammeomkreds på 20-30 cm, hjemmehørende arter
- 4 mindre træer (5 - 12 meter som fuldvoksne), udplantet med en stammeomkreds på 20-30 cm, hjemmehørende arter

Planteliste fremgår af bilag 11.

Dertil skal delområde V fremstå med strand og sten. Principiel disponering med arealer for strand og sten er vist på Kortbilag 6.

Arealet med grøn karakter inden for delområde V svarer til cirka 2.100 m². Den øvrige del af delområde V omfatter arealer med stier, strand og sten.

11.7
I delområde V skal 2 ahorntræer bevares. Placering af disse 2 ahorntræer er vist på Kortbilag 5.

Ahorntræerne må ikke fældes, uden det er dokumenteret, at de er udlevede. Ahorntræerne kan beskæres, men de må ikke stynes.

I forbindelse med byggeri og anlæg må der ikke ske kørsel, placeres byggemateriale eller lignende i drypzonen af disse to ahorntræer, der bevares.

11.8
Træer, jf. lokalplanbestemmelserne 11.6 og 11.7, skal i tilfælde af eventuel fældning, stormfald eller lignende genplantes med samme type træ og med en stammeomkreds på 20-30 cm.

Kantzoner

11.9
Langs facader af bygninger i byggefelterne A og B skal der indrettes kantzoner, som overgange mellem bygningens funktioner og tilstødende arealer, med placeringer i princippet som vist på Kortbilag 5.

Kantzone I skal indrettes med adgangsarealer, herunder fortov, til den enkelte bygning med en bredde på minimum 1,5 m og med arealer for cykelparkering med en bredde på minimum 1,9 m.

Kantzone II skal fremstå med en dybde på minimum 1,5 m og maksimalt 5,0 m samt skal indrettes med lav, afskærmende beplantning med buske, græsser og stauder, jf. tillige lokalplanbestemmelse 11.6. I kantzone II må der ikke placeres opholdsarealer eller siddeophold.

Kantzonerne I og II skal anlægges i princippet som vist på Bilag 13.

Kantzone I skal danne overgang mellem bygningsindgange og tilstødende færdsels- og parkeringsaraler.

Kantzone II skal danne en zone i det grønne areal langs kysten, ud for altanerne.

Hegn

11.10
På terræn må der alene etableres hegn i lokalplanområdets afgrænsning, med undtagelse af lokalplanområdets afgrænsning mod kysten og Færgevej, hvor der ikke må etableres hegn. Hegn må have en maksimal højde på 1,8 m.

Bestemmelsen hindrer ikke, at bestående hegn mod naboer til lokalplanområdet fastholdes.

Affald

11.11
Affald skal håndteres som samlede enheder inden for færdsels- og parkeringsarealerne eller håndteres i byggeriet.

Terrænregulering

11.12

Der må ske terrænopfyldning op til kote +2,55 m DVR90.

Eksisterende terræn over kote +2,55 m DVR90 m må terrænreguleres +/- 0,5 m, dog ikke lavere end +2,55 m DVR90.

11.13
Der må uanset lokalplanbestemmelse 11.12 terrænreguleres mere end +/- 0,5 m, hvis terrænregulering er nødvending til håndtering af overfladevand, herunder ved anlæg af lavninger til håndtering af ekstrem regn, og hvis terrænregulering er nødvendig til opfyldelse af tilgængelighedskrav i lokalplanområdet.

11.14
Ved terrænreguleringer skal det sikres, at terrænreguleringer ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

Terrænregulering må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

Andre forhold

11.15
Campingvogne, uindregistrerede køretøjer, både og containere må ikke opbevares på færdsels- og parkeringsarealer eller på andre fælles ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.

---

§12 Klimatilpasning

Håndtering af overfladevand

12.1
Ved ny bebyggelse skal der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af overfladevand inden udledning til offentlig regnvandsledning, hvis der befæstes mere end, hvad der svarer til en samlet afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for påtænkt bebyggelse inden for lokalplanområdet. Denne regnvandshåndteringsplan ligger til grund for lokalplanen og er nærmere beskrevet i lokalplanens redegørelse. Heri angives, at der med de påtænkte befæstede arealer ikke er behov for at opsamle og forsinke overfladevand, da den samlede afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet ikke overskrides. Dette set i forhold til hverdagsregn. I forhold til ekstreme regnhændelser angives, at der skal tilbageholdes cirka 23 m³ overfladevand i lokalplanområdet.

12.2
Anlæg til lokal forsinkelse af regnvand (LAR) skal ske i delområderne III, IV og V som underjordiske eller åbne anlæg såsom grøfter, trug, regnbede, andre former for vandførende render, rørbassiner og regnvandsbassiner. Åbne regnvandsbassiner skal gives en udformning med naturpræg.

12.3
Ved ekstreme regnhændelser skal afstrømning af overfladevand ske ved naturlige strømningsveje og/eller ved terrænregulering i form af lavninger, vandrender, grøfter og lignende. Ved ekstreme regnhændelser kan forsinkelse af overfladevand desuden ske som opstuvning på færdsels- og parkeringsarealerne.

12.4
Skråningsanlæg skal tilsås med planter, der passer til jordbundsforholdene omkring opstuvningsarealet.

Kystsikring

12.5
Der skal etableres højvandsmure og betonkanter med forløb vist på Kortbilag 4 samt skråningsanlæg i form af stenkastning med hældning 1:4.

12.6
Højvandsmure og betonkanter skal etableres med følgende topkoter:

- Højvandsmur 1 - topkote i minimum kote +3,0 m DVR90
- Højvandsmur 2 - topkote i minimum kote +2,8 m DVR90
- Højvandsmur 3 - topkote i minimum kote +2,8 m DVR90
- Betonkanter - topkote i minimum kote +2,6 m DVR90.

12.7
Højvandsmure og betonkanter skal udformes som tætte anlæg med elementer, der samtidig sikrer, at bølgeoverskyl kan løbe tilbage til havet.

Konstruering af højvandsmure og betonkanter, der sikrer, at bølgeoverskyl kan løbe tilbage i havet, kan f.eks. ske ved at etablere drænrør med kontraventil gennem eller under højvandsmur og betonkant for hver 15,0 m af højvandsmurene og betonkanterne.

12.8
Højvandsmure og betonkanter skal fremstå med overflader i beton.

Betonkanter skal suppleres med områder med siddeflader i træ.

12.9
Bebyggelse inden for byggefelterne A og B skal klimasikres til sokkelkote +2,5 DVR90, og i boligerne må overkant af gulv ikke etableres under sokkelkoten.

---

§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1
Kystsikring er etableret i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 12.5, 12.6, 12.7, 12.8 og 12.9.

13.2
Stistrækning a-b-c-d er anlagt som gangsti med offentlig adgang i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 5.6, 5.7 og 7.2.

Ikke alle stier skal anlægges ved første ibrugtagningstilladelse, da bebyggelsen forventes opført i etaper.

13.3
Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter forsyningens anvisning.

13.4
Beplantning for den pågældende bygge- og anlægsetape er udført i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 11.5 og 11.6, jf. tillige lokalplanbestemmelserne 13.8 og 13.13.

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

Særligt for ny bebyggelse i byggefelt A

13.5
Stistrækningerne c-f-g og g-h er anlagt som gangstier med offentlig adgang i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 5.6, 5.7 og 7.2.

13.6
Færdsels- og parkeringsarealer, herunder parkeringspladser, for ny bebyggelse i byggefelt A er anlagt i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2 og 7.1.

13.7
Opholdsarealer for ny bebyggelse i byggefelt A er anlagt i overensstemmelse med lokalplanbestemmelse 11.1, 11.2 og 11.3.

13.8
Beplantning af kantzone II langs ny bebyggelse i byggefelt A er udført i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 11.5, 11.6 og 11.9.

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealet inden for en fastsat frist.

13.9
Nødvendige foranstaltninger for håndtering af overfladevand og ekstreme regnhændelser for ny bebyggelse i byggefelt A er etableret i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 11.13, 11.14, 12.1, 12.2, 12.3 og 12.4.

Særligt for ny bebyggelse i byggefelt B

13.10
Stistrækningerne c-f, d-e, f-g, f-i og g-i er anlagt som gangstier med offentlig adgang i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 5.6, 5.7 og 7.2.

13.11
Færdsels- og parkeringsarealer, herunder parkeringspladser, for ny bebyggelse i byggefelt B er anlagt i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2 og 7.1.

13.12
Opholdsarealer for ny bebyggelse i byggefelt B er anlagt i overensstemmelse med lokalplanbestemmelse 11.1, 11.2 og 11.3.

13.13
Beplantning af kantzone II langs ny bebyggelse i byggefelt B er udført i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 11.5, 11.6 og 11.9.

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealet inden for en fastsat frist.

13.14

Nødvendige foranstaltninger for håndtering af overfladevand og ekstreme regnhændelser for ny bebyggelse i byggefelt B er etableret i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne 11.13, 11.14, 12.1, 12.2, 12.3 og 12.4.

---

§14 Grundejerforening

14.1
Der skal for lokalplanområdet oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

14.2
Grundejerforeningen skal oprettes senest, når byrådet kræver det.

14.3
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fælles stier, fælles parkeringsarealer og fælles anlæg/beplantning inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal ligeledes vedligeholde diverse ledninger, tekniske installationer, anlæg til kystsikring og anlæg til håndtering af overfladevand, som ikke vedligeholdes af de respektive forsyningsselskaber.

---

§15 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24 ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

---

§16 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

16.1
Lokalplan nr. 250 ophæves i sin helhed ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Vej-, sti- og trafikforhold



Kortbilag 4 - Byggefelter og kystsikring



Kortbilag 5 - Grønt areal, kantzoner og træer, der skal bevares


Færgevej
Sølystvej
Færgevej
A
B
Signaturforklaring
Plangrænse
Grønt areal
Byggefelt A
Byggefelt B
Kantzone I, principiel placering
Kantzone II, principiel placering
Træer, der skal bevares
0
25
50
75 m

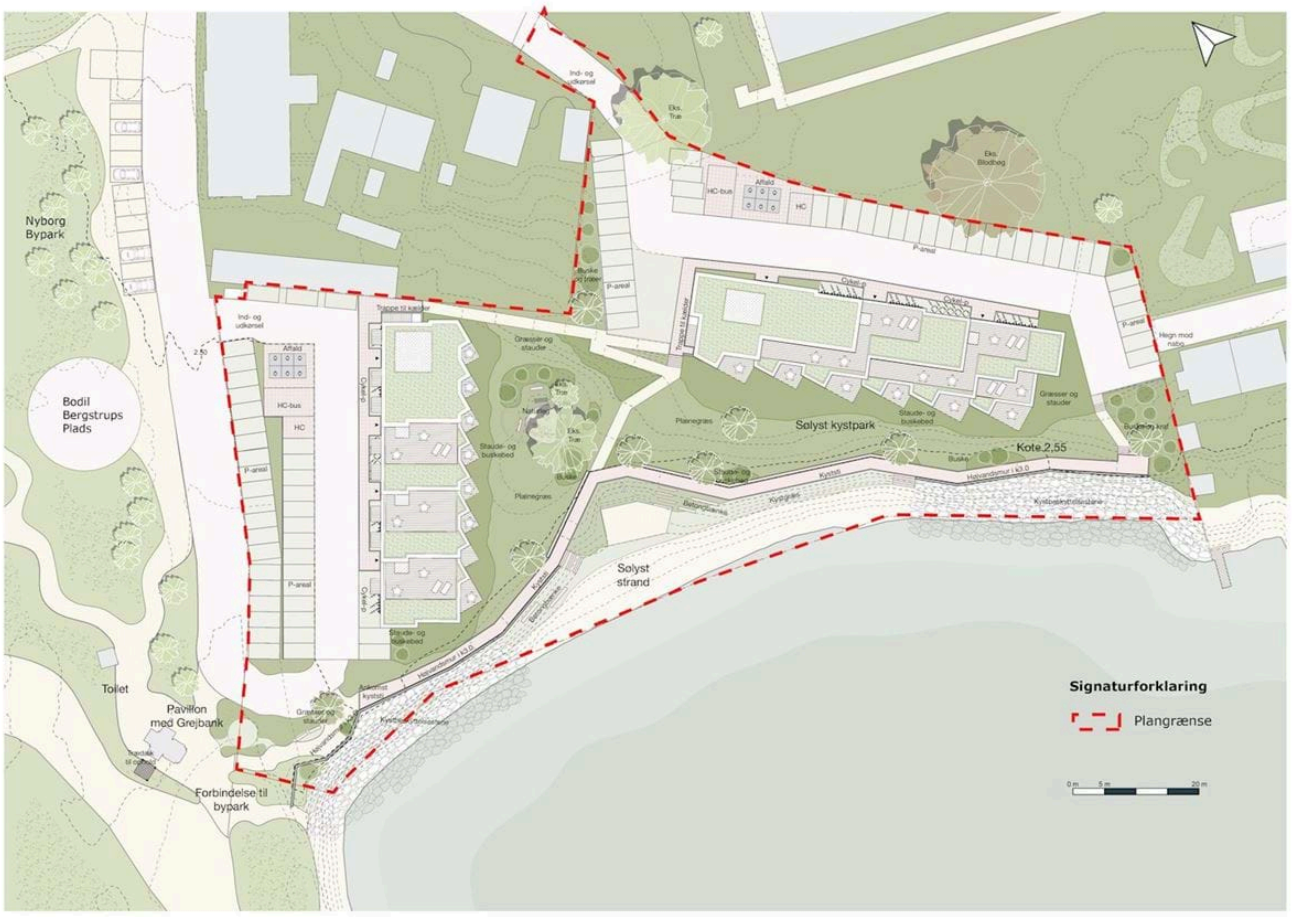
Kortbilag 6 - Beplantning og belægning

Beplantnings- og belægningsplanen viser principiel disponering af arealer med beplantning og belægning.



Kortbilag 7 - Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan ny etageboligbebyggelse kan indrettes.



Bilag 8 - Facadeopstalter for bygning i byggefelt A

Bygning i byggefelt A - principielle facadeopstalter

FACADE MOD BYEN



FACADE MOD NORD (ANKOMSTSIDEN)

FACADE MOD VANDET



FACADE MOD SYD (VANDSIDEN)

GAVLE



GAVL MOD ØST

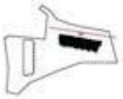


GAVL MOD VEST

Bilag 9 - Facadeopstalter for bygning i byggefelt B

Bygning i byggefelt B - principielle facadeopstalter

FACADE MOD BYEN





FACADE MOD NORD (ANKOMSTSIDEN)

FACADE MOD VANDET





FACADE MOD SYD (VANDSIDEN)

GAVLE





GAVL MOD ØST



GAVL MOD VEST

Bilag 10 - Facadematerialer

Referencefoto:

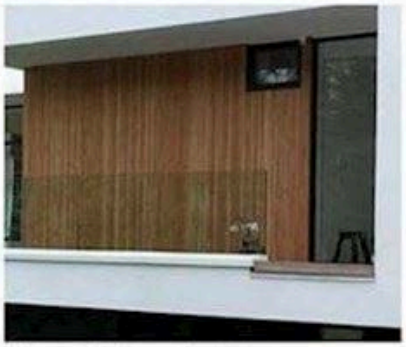
Facadematerialer for tilbagetrukne facader og sekundær bebyggelse, samt materialeinddækning af tekniske installationer og anlæg.



Koksgrå aluplader



Varmtonet anodiseret aluplader



Varmebehandlet træ

Hvidpudsede facader



Reference - Ny Østergade, Kbh. K

Mørke vinduesrammer



Translucente glasværn (altaner)



Bilag 11 - Planteliste

Planteliste

Kysteng med kystbestandige stauder - med en variation følgende arter:

Strandmandstro (Eryngium maritimum)
Engelskgræs (Armeria maritima)
Almindelig blåhat (Knautia arvensis)
Gul snerre (Galium verum)
Smalbladet timian (Thymus serpyllum)
Sand-star (Carex arenaria)
Blågrøn star (Carex flacca)

Kystbeplantning - med en variation følgende arter:

Marehalm (Ammophila arenaria)
Strandkvik (Elytrigia juncea)
Strandmalurt (Artemisia maritima)
Strandasters (Tripolium pannonicum)
Klittorn (Hippophaë rhamnoides)

Buske, hjemmehørende arter:

Klitrose (Rosa spinosissima)
Dværgmispel (Cotoneaster integerrimus)
Slåen (Prunus spinosa)
Hunderose (Rosa canina)
Vrietorn (Rhamnus cathartica)
Havtorn (Hippophaë rhamnoides)

Træer, hjemmehørende arter:

Større træer:
Skovfyr (Pinus sylvestris)
Vintereg (Quercus Petraea)
Ahorn (Acer platanoides)
Lind (Tilia cordata)

Mindre træer:
Røn (Sorbus aucuparia)
Tjørn (Crataegus monogyna)
Selje-Pil (Salix caprea)

Bilag 12: Beplantnings- og belægningstyper


Plænegræs


Uklippet græs


Kysteng staudemix

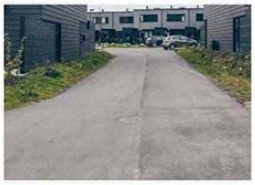

Buske i felter (Klitrose)

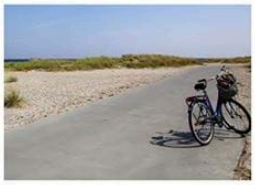

Strandbeplantning (Marehalm)


Træer (Fyrretræ)


Grussti (Slotsgrus)


Græsarmering


Asfalt

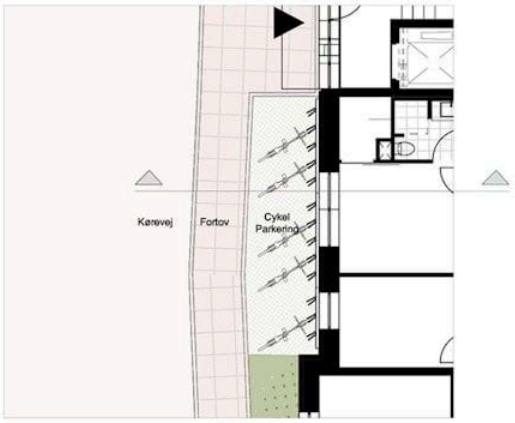

Kyststi i støbt beton


Fortov/Sti i betonfliser

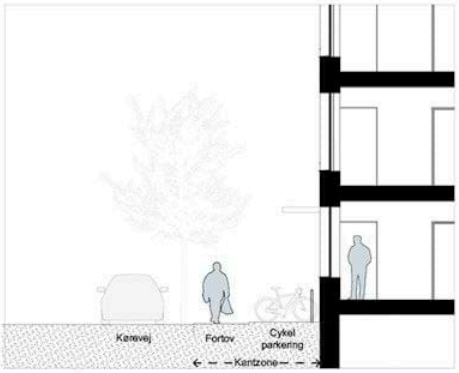

Træflis

Bilag 13 - Kantzoner

Kantzone I - princip

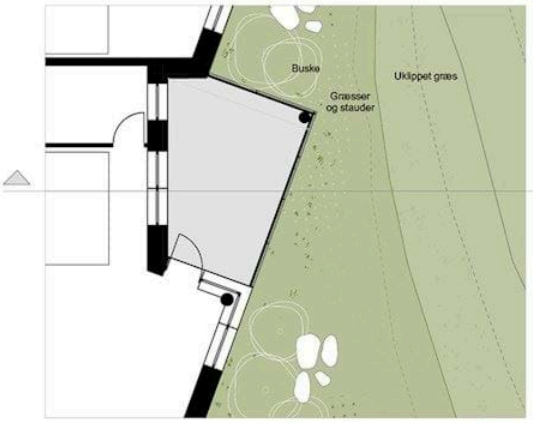


Kantzone I, planudsnit

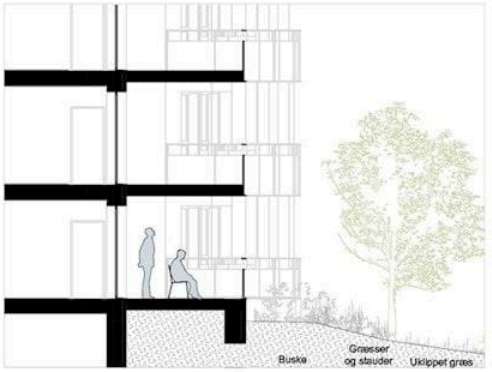


Kantzone I, snit

Kantzone II - princip



Kantzone II, planudsnit



Kantzone II, snit

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.

Kystbeskyttelsesloven

Kystbeskyttelse med de i lokalplanen angivne kystsikringer, der berører kyststrækningen inden for lokalplanområdet, kræver tilladelse efter Kystbeskyttelsesloven. Nyborg Kommune er myndighed herfor.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

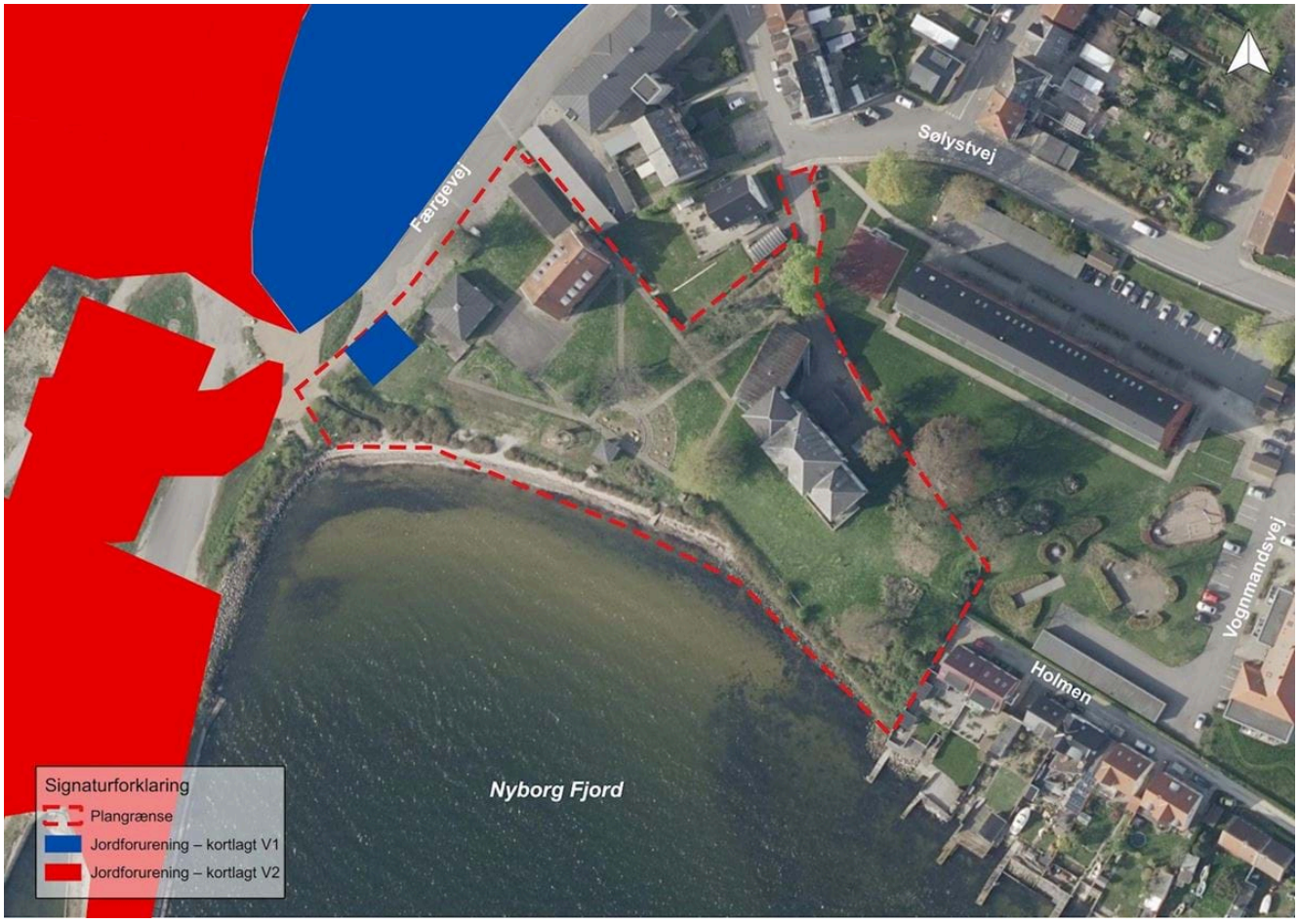
Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Desuden er der kortlagt forurening på vidensniveau 1 (V1, mistanke om forurening) efter Lov om forurenet jord på en mindre del af matr.nr. 31b Nyborg Bygrunde, jf. luftfotoet med angivelse heraf. Den mindre del af matriklen er kortlagt på V1, fordi der tidligere har været jernbane på lokaliteten. Driften af jernbanen kan have givet anledning til forurening.

Inden for det kortlagte areal kræver bygge- og anlægsarbejde (herunder nedrivning af eksisterende bygninger, fjernelse af belægninger mv.) og ændret anvendelse en tilladelse efter § 8 i Lov om forurenet jord. Tilladelsens vilkår skal sikre, at projektet gennemføres miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Før kommunen kan meddele tilladelsen, må der forventes krav om, at bygherre/ansøger udfører forureningsundersøgelser på arealet.

Jord fra områdeklassificeret eller kortlagt areal (det vil sige hele lokalplanområdet) må ikke flyttes fra ejendommen uden forudgående anmeldelse til kommunen for at undgå en spredning af forurenet jord. Jordens forureningsforhold skal dokumenteres ved analyser i forbindelse med anmeldelsen, eller der skal indgås aftale med modtageanlægget om, at modtageanlægget foretager analyser.

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses, og Nyborg Kommune skal underrettes (jævnfør § 71 i Lov om forurenet jord). Arbejdet kan genoptages, når Region Syddanmark og kommunen i fællesskab har vurderet på, hvilke vilkår projektet kan fortsætte.



Luftfoto med kortlagte jordforureningsarealer i området.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, 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.

Vejloven

Der skal, jf. vejlovgivningen, fremsendes et projekt for indretning af private fællesveje til godkendelse hos Nyborg Kommune, Teknik og Miljø. Før projektet er teknisk godkendt kan der ikke udstedes byggetilladelse.

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

Opmærksomhedszone omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse

Lokalplanområdet er beliggende inden for opmærksomhedszone på 1.500 meter for to produktionsvirksomheder af national interesse. Disse virksomheder er:

- Koppers Denmark A/S, Avernakke 1, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 590 m fra lokalplanområdet
- NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 890 m fra lokalplanområdet

Med lokalplanen ønskes der mulighed for etageboligbebyggelse (følsom anvendelse) med en maksimal bygningshøjde på 21 meter over eksisterende terræn.

For Koppers Denmark A/S, Avernakke 1, 5800 Nyborg er der i deres miljøgodkendelse af 1. maj 2017 fastsat luftforureningsvilkår for en række stoffer samt støjgrænseværdier. Miljøgodkendelsen omfatter tilladelse til øget produktion. Dertil har virksomheden fået miljøgodkendelse af 11. marts 2025 til udvidelse af virksomhedens produktportofolie med beg på fast form. Lokalplanområdet ligger ca. 590 meter fra Koppers Denmarks afkast. Virksomheden skal ved udvidelse af produktionen fortsat overholde de udledte stoffers B-værdi (sundhedsrelateret grænseværdi) uden for virksomhedens eget areal. B-værdier er uafhængig af områdets planstatus, hvilket betyder, at for foreningsfølsomme områder og erhvervsområder gælder de samme B-værdier. I miljøgodkendelserne er der ligeledes foretaget vurdering af virksomhedens støjbidrag til omgivelserne. Vurderingen viser, at virksomheden overholder de for virksomheden fastsatte støjgrænseværdier. Grundet afstanden og de mellemliggende boligområder (herunder etageboligbebyggelser med lignende bygningshøjder), hvor det er dokumenteret, at virksomheden overholder støjgrænseværdierne, vil virksomhedens støjpåvirkning ved/i lokalplanområdet være uvæsentlig.

For NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg er der i deres miljøgodkendelse af 27. november 2009, fastsat luftforureningsvilkår for en række stoffer samt støjgrænseværdier. Miljøgodkendelsen er en revision af tidligere godkendelse. Dertil har virksomheden fået miljøgodkendelse af 22. januar 2026 til udvidelse med en hal til omlastning af farligt affald og afledning af tag- og overfladevand herfra samt til etablering af et tankanlæg til opsamling af spild fra hal 4, 5 og 7. Ifølge miljøgodkendelsen 27. november 2009 har virksomheden fremlagt beregninger for luftforureningen (OML-beregninger) fra virksomhedens produktion. Beregningerne dokumenterer, at virksomheden overholder de udledte stoffers B-værdi (sundhedsrelateret grænseværdi), uden for virksomhedens eget areal. Lokalplanområdet ligger ca. 890 meter fra virksomhedens afkast. B-værdier er uafhængig af områdets planstatus, hvilket betyder, at for foreningsfølsomme områder og erhvervsområder gælder de samme B-værdier. I miljøgodkendelserne er der ligeledes foretaget vurdering af virksomhedens støjbidrag til omgivelserne. Vurderingen viser, at virksomheden overholder de for virksomheden fastsatte støjgrænseværdier. Grundet den store afstand og de mellemliggende boligområder, hvor det er dokumenteret, at virksomheden overholder støjgrænseværdierne, vil virksomhedens støjpåvirkning ved/i lokalplanområdet være uvæsentlig.

De planlagte boliger inden for lokalplanområdet vil derfor ikke medføre skærpede miljømæssige krav til disse to produktionsvirksomheder af national interesse.

Derved vil produktionsvirksomheder af national interesse med en opmærksomhedszone på 1.500 meter, der berører lokalplanområdet, ikke blive yderligere begrænset i deres drifts- og udviklingsmuligheder som følge af lokalplanen.

I nærheden af planområdet ligger Lindholm Havn. Havneområder har national interesse med henblik på, at kommunen i sin planlægning tager hensyn til adgangsinfrastruktur jf. Havneatlas 2024. Opmærksomhedszonen på 1.500m er alene gældende for produktionsvirksomheder. Lindholm havn som helhed er ikke udpeget hertil. derfor vurderes lokalplanen ikke at påvirke udviklingsmulighederne for det nærliggende havneområde.

Kommuneplanen

Ifølge planlovens § 16, stk. 1 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Kommuneplanen er den plan, som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for kommunens fysiske udvikling. Kommuneplanen indeholder både en række generelle mål og retningslinjer samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Mål og hovedstruktur

De politiske mål for by og land i kommunen har i forhold til lokalplanen fokus på at tilbyde attraktive og varierede by- og boligområder i høj kvalitet, hvor planlægningen tager afsæt i stedets særlige muligheder, som f.eks. landskab, natur, bebygget miljø eller kulturarv. Samtidig har de politiske mål fokus på at sikre et mangfoldigt boligudbud i kommunen med blandende boligtyper og ejerformer, som imødekommer forskellige behov og livsfaser, ligesom de politiske mål har fokus på, at byudviklingen generelt sker på et bæredygtigt grundlag, hvor der bl.a. tages vidtstrakte hensyn til f.eks. natur og miljø og hensigtsmæssige klimatilpassede løsninger.

Med lokalplanens anvendelsesmuligheder for etageboligbebyggelse og bestemmelser for etageboliger i et grønt parkanlæg indgår lokalplanområdet i kommunens politiske mål for et attraktivt boligområde mod vandet i kvarteret Holmen med hensyntagen til både natur, miljø og klimatilpassede løsninger.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens mål herfor.

Retningslinjer

Byudvikling og fremtidig byzone - retningslinje for eksisterende byzone

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i kortudpegning for retningslinje for eksisterende byzone.

I forhold til bosætning er byudvikling med byfortætning inden for byzonen en mulighed, så der sikres et varieret boligudbud, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov for boligtyper m.m.

Med lokalplanens anvendelsesmuligheder for etageboligbebyggelse indgår lokalplanområdet i kommunens byudviklingsmål for forskellige ønsker og behov for boligtyper.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Erhvervsområder og havn - retningslinjer for eksisterende erhvervsområder

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i kortudpegninger for retningslinjer for eksisterende erhvervsområder.

En af retningslinjerne herfor fastlægger, at hvis eksisterende uhensigtsmæssigt beliggende erhvervsvirksomheder i byområder afvikles, skal områderne omdannes til en mere by- og/eller boligorienteret anvendelse.

Med områdets beliggenhed som del af kvarteret 'Holmen' vurderes fremtidig boliganvendelse inden for lokalplanområdet som en hensigtsmæssig planlægning.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje herfor.

Produktionserhverv - retningslinjer for konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionsvirksomheder og nationale opmærksomhedszoner omkring erhvervsområder

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i kortudpegninger for retningslinje for konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder og retningslinje for nationale opmærksomhedszoner omkring erhvervsområder.

Ifølge kommuneplanen må der inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionsvirksomheder alene etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse, når det ikke indskrænker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Ifølge kommuneplanen skal der inden for nationale opmærksomhedszoner omkring erhvervsområder redegøres for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen.

Grundet stor afstand til produktionsvirksomhederne med konsekvensområder og opmærksomheder omkring sig og grundet mellemliggende boligområder, hvor det er dokumenteret, at virksomhederne overholder miljømæssige krav til disse virksomhederne, vil virksomhedernes påvirkninger ved/i lokalplanområdet være uvæsentlig. De planlagte boliger inden for lokalplanområdet vil derfor ikke indskrænke den enkelte produktionsvirksomheds drifts- og udviklingsmuligheder eller medføre skærpede miljømæssige krav til den enkelte virksomhed. Se tillige afsnittene om Nationale interesser og Påvirkninger af produktionsvirksomheder.

Derved vil produktionsvirksomheder inden for konsekvensområderne omkring produktionsvirksomhederne og inden for nationale opmærksomhedszoner omkring erhvervsområder ikke blive yderligere begrænset i deres drift- eller udviklingsmuligheder som følge af lokalplanen.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder og nationale opmærksomhedszoner omkring erhvervsområder.

Kulturarv - retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i kortudpegning for værdifulde kulturmiljøer. Med retningslinjerne er der fokus på, at de kulturhistoriske værdier inden for kulturmiljøerne i videst muligt omfang skal beskyttes og bevares, også ved byggeri og anlægsarbejder m.m., så det ikke forringer oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøet. Dertil skal der i forbindelse med i forbindelse med lokalplanlægning indenfor de udpegede områder redegøres for hvilke kulturværdier, der skal reguleres i lokalplanen, samt fastsættes bestemmelser for, hvordan de pågældende værdier sikres bedst muligt.

Lokalplanområdet indgår i kulturmiljøet 'Ringen omkring voldene', hvor lokalplanområdet indgår i kvarteret 'Holmen', hvor kvarterets ældste dele er knyttet til historien om infrastrukturen, samtidig med at kvarteret som helhed viser en række stadier i arbejderklassens boligforhold. Med Kulturarvs Masterplanen for Nyborg og Kongernes Østfyn er der angivet anbefalinger for dette kvarter. Inden for dette kvarter i kulturmiljøet er det vigtigt at udbygge og understrege sammenhængen mellem det gamle baneterræn og kvarteret, hvilket er indledt med bevaringen af de gamle værkstedsbygninger. Sølystvej kunne her fungere som en ”promenade” på toppen af baneskrænten, og selve baneterrænet bør stadig kunne erkendes, gerne i form af et parkanlæg med færge- og jernbanerelation.

Med udgangspunkt i kulturarvsmasterplanens anbefalinger for kvarteret 'Holmen' og lokalplanens videreførsel af samspil mellem fritliggende bebyggelse, parkanlæg og kyst, set i forhold til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, er lokalplanen dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer.

Kulturarv - retningslinjer for bygningsbevaring

I kommuneplanen er Sølystvej 18 udpeget ift. retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

Ifølge kommuneplanen må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden byrådets godkendelse. Som udgangspunkt skal bevaringsværdige bygninger bevares og beskyttes, bl.a. gennem planlægning. De bevaringsværdige bygninger, strukturer og sammenhænge er unikke eksempler på forskellige perioders planlægning og arkitektur, og disse bygninger betegnes som vigtige for den historiske og arkitektoniske sammenhæng i gadebilledet, landskabet eller helheden, og skal så vidt muligt sikres for eftertiden.

Hovedbygningen på Sølystvej 18 blev i forbindelse med Kommuneatlas Nyborg fra 1994 SAVE-registreret med en bevaringsværdi på 4. I bebyggelsessammenhænge fremstår den bevaringsværdige bygning 'Sølyst' som fritliggende, uden arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen. Se tillige afsnittet Bevaringsværdige bygninger.

Hovedbygningen på Sølystvej bevares ikke med planlægningen. Dette skyldes, at der i 2023 er der tinglyst beslutning om kondemnering af dele af bygningen. Kondemneringen betyder, at det er sundhedsfarligt for mennesker at opholde sig der. Byrådet beslutter med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 352, at den bevaringsværdige bygning kan nedrives. Med lokalplanen sikres i stedet, at samspil mellem fritliggende bebyggelse, parkanlæg og kyst videreføres. Dette bygger videre på historien på stedet, hvor den bevaringsværdige bygning 'Sølyst' ligeledes indgår som fritliggende i et parkanlæg ud til kysten.

Lokalplanen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

Oversvømmelse og erosion - retningslinjer for oversvømmelse og erosion

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i kortudpegninger for retningslinjer for oversvømmelse og erosion.

Der er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold, eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimatilpasning vurderet på oversvømmelsesrisiko og erosion.

Retningslinjerne herfor er:

- Ved ny og ændret planlægning skal klimatilpasning indtænkes som en forudsætning for planlægningen, derfor skal der som udgangspunkt for den videre planlægning i et område udarbejdes en vandhåndteringsplan, som indtænker håndteringen af regnvand, vandløb, spildevand, grundvand og havvand.
- Klimatilpasningen skal så vidt muligt fremme rekreative og æstetiske værdier i forbindelse med indretning af grønne områder og byrum.
- I forbindelse med lokalplaner og større projekter skal der hvor det er muligt indtænkes lokal afledning af regnvand ved nedsivning (LAR) samt håndtering af hverdagsregn og ekstremregn på terræn.

- Hverdagsregn er den ”normale” regn som, kloaksystemet skal kunne klare. Ekstremregn defineres som både skybrud (meget voldsom, kortvarig regn) og kraftig, langvarig regn.
- Ved planlægning for nye bygge- og anlægsprojekter, skal det sikres at projektet kan håndtere ekstrem regn svarende til en 100-års hændelse fremskrevet til år 2115 og ikke påvirker tilstødende arealer negativt. De mere specifikke tal udarbejdes i en vandhåndteringsplan.
- Grønne friarealer og vådområder kan udpeges som oversvømmelsesområder ved ekstrem regn.

Sideløbende med lokalplanen er udarbejdet:

- Et notat om kystbeskyttelse af det kystnære område for at vurdere, om ny bebyggelse kan modstå fremtidige situationer med højvande kombineret med bølgepåvirkning fra sydøstlig retning, hvorfra vind kan opbygge de største bølger.
- En vandhåndteringsplan.

I forhold til kystbeskyttelse, er det med beregningerne fundet, at 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 (ramme) 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.

I forhold til vandhåndtering redegøres der med vandhåndteringsplanen for afledning af overfladevand, og det godtgøres, at overfladevand kan håndteres forsvarligt. Med vandhåndteringsplanen angives, at der med de påtænkte befæstede arealer ikke er behov for at opsamle og forsinke overfladevand, da den samlede afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet ikke overskrides. Dette set i forhold til hverdagsregn. I forhold til ekstreme regnhændelser angives, at der skal tilbageholdes cirka 23 m³ overfladevand i lokalplanområdet.

Lokalplan sikrer, at der ved ny bebyggelse skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af overfladevand inden udledning til offentlig regnvandsledning, hvis der befæstes mere end, hvad der svarer til en samlet afløbskoefficient på 0,45 for lokalplanområdet. Anlæg til lokal forsinkelse af regnvand (LAR) skal ske på ubebyggede arealer som underjordiske eller åbne anlæg såsom grøfter, trug, regnbede, andre former for vandførende render, rørbassiner og regnvandsbassiner. Åbne regnvandsbassiner skal gives en udformning med naturpræg. Ved ekstreme regnhændelser skal afstrømning af overfladevand ske ved naturlige strømningsveje og/eller ved terrænregulering i form af lavninger, vandrender, grøfter og lignende. Ved ekstreme regnhændelser kan forsinkelse af overfladevand desuden ske som opstuvning på færdsels- og parkeringsarealerne.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse og erosion.

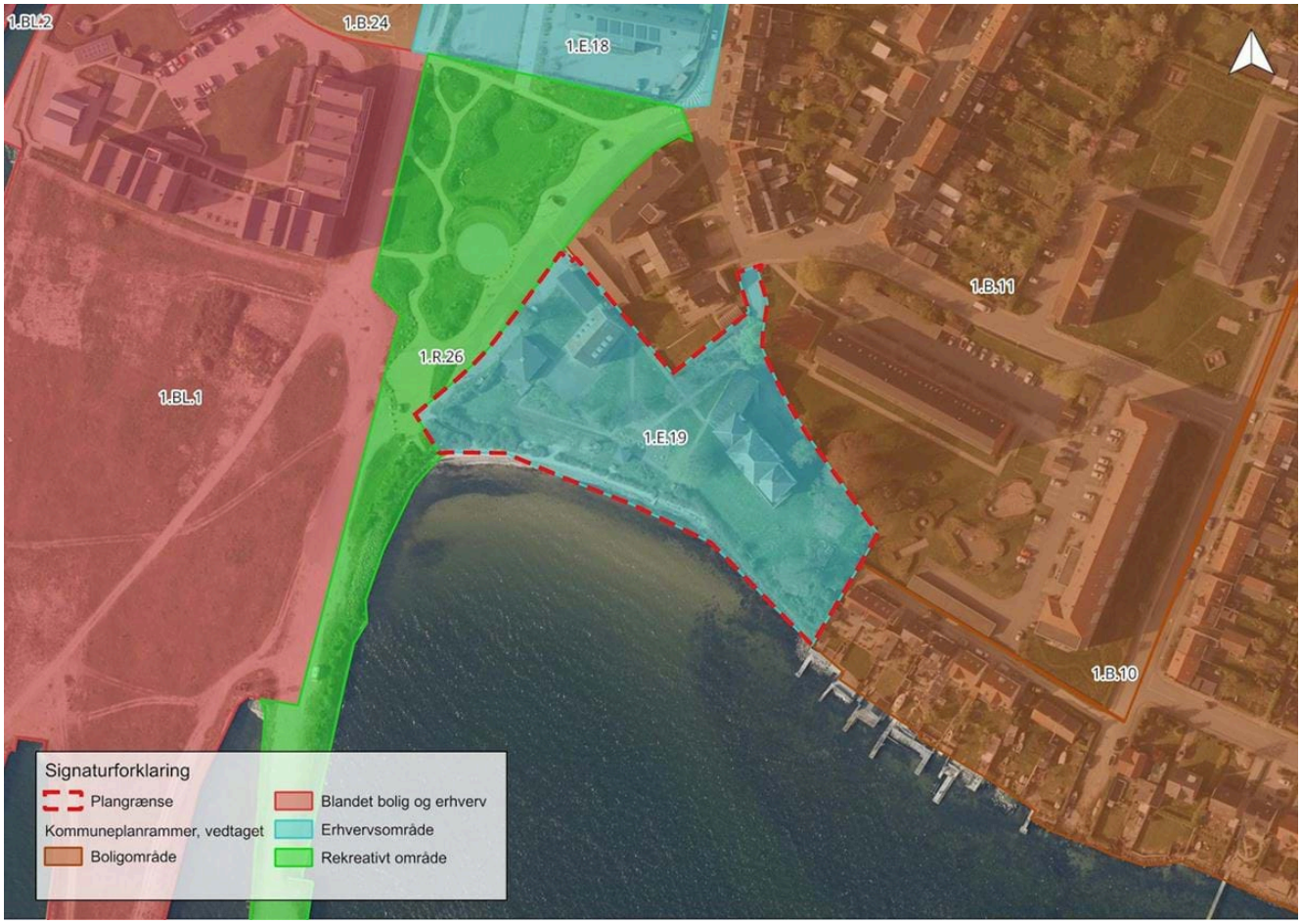
Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2025-2037 er lokalplanområdet beliggende indenfor kommuneplanramme 1.E.19, som er udlagt til erhvervsområde med specifik anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv og kontor- og serviceerhverv.

De konkrete rammebestemmelser fastlægger et maksimalt etageantal på 2,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Dertil fastlægger rammen, at der i området maksimalt kan opføres 2.800 m² etageareal, og at parkanlægget og den offentlige adgang til stranden skal bevares. Desuden indeholder rammen notater om, at den eksisterende hovedbygning Sølyst er bevaringsværdig. Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår kommuneplanramme 1.E.19, herunder områdets anvendelse og konkrete rammer.

Derfor udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg. Med tillægget ændres anvendelsen og konkrete rammer for planområdet med en ny ramme for boligområde. Dertil fastsættes specifikke parkeringskrav for etageboliger i området.



Luftfoto med gældende kommuneplanrammer i området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 250 for området i sin helhed ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen (planloven, § 16 stk. 5).

Af planlovens § 16 stk. 5 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet er beliggende ud til kysten. Med denne lokalplan planlægges der for opførelse af etageboligbebyggelse i kystnær sammenhæng. Den nye etageboligbebyggelse omfatter to bygninger, der nedtrappes fra henholdsvis 6-4 etager og 6-3 etager, begge med en maksimal bygningshøjde på op til 21 meter.

For at belyse bebyggelsens visuelle påvirkning af kysten er der udarbejdet visualiseringer i form af dronefotos set fra Nyborg Fjord syd for lokalplanområdet. Visualiseringerne kan desuden ses i den miljørapport, der er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen, og som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillægget.

Ny etageboligbebyggelse i lokalplanområdet vil betyde, at det visuelle udtryk af kystlandskabet ændres i forhold til eksisterende forhold.

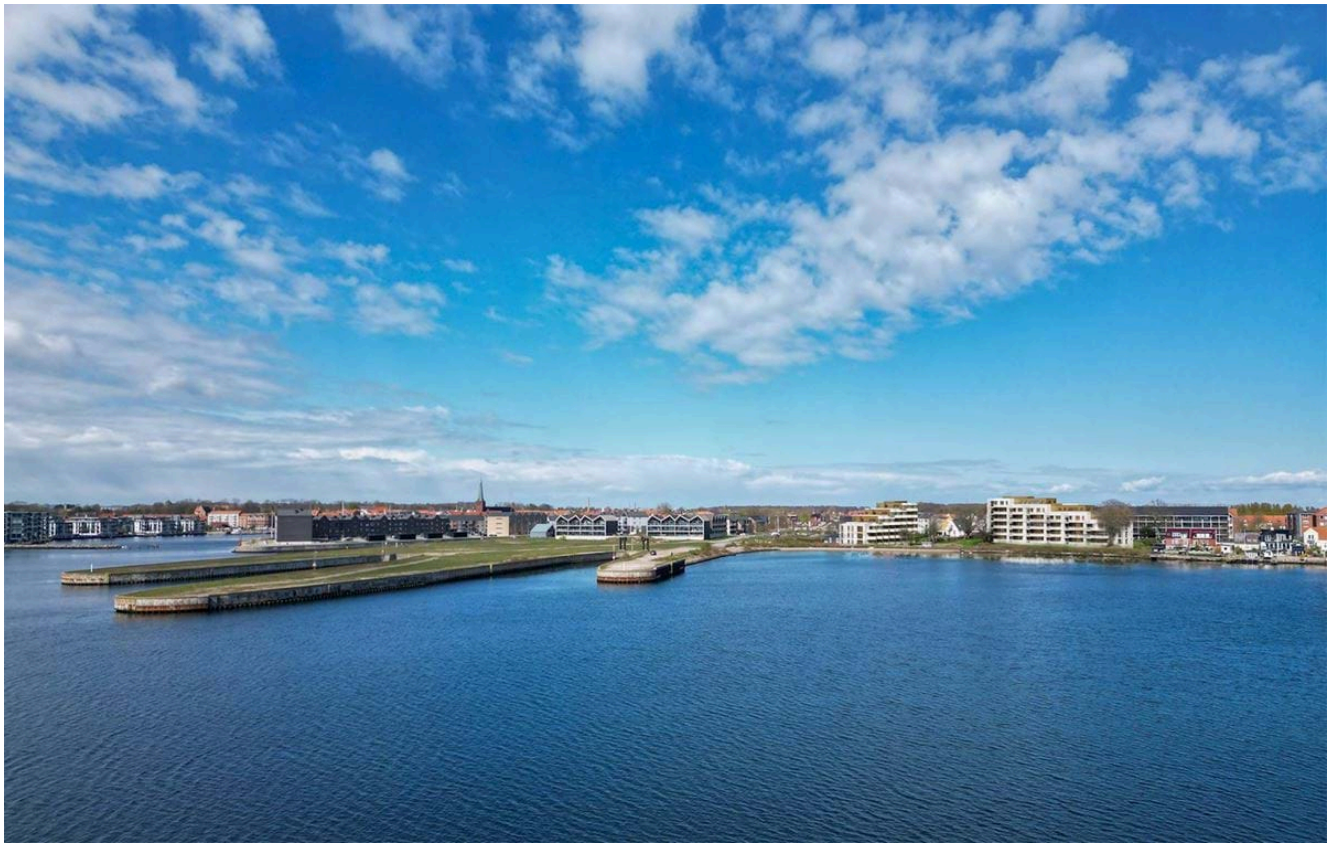
Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende byafgrænsning af Nyborg by og med bymæssig bebyggelse i og omkring lokalplanområdet. På visualiseringerne fremstår skove nord for Nyborg dertil som horisontlinje for byområdet. Den eksisterende bymæssige bebyggelse kendetegnes af både lave og høje bebyggelser, ligesom der er flere høje bebyggelser langs de centrale dele af Nyborg Havn, som ligeledes er beliggende inden for den kystnære del af byzonen.

Det vurderes, at den nye etageboligbebyggelse er højere end eksisterende bebyggelse i byområdet, herunder nær lokalplanområdet, hvor der ligeledes er etageboligbebyggelse. Det vurderes samtidig, at bygningshøjden for den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i byområdet, herunder nær lokalplanområdet, ligesom de bagvedliggende skove fortsat tegner horisontlinjen i fremtoningen af byen. Da den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt fra højden af den eksisterende bys skyline, vurderes ny bebyggelse ikke at medføre en væsentlig ændret visuel påvirkning af kysten.

Nedenfor er vist visualiseringer med eksempel på ny etageboligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Visualiseringerne viser visuel påvirkning af kysten i kystlandskabet.



Visualisering - dronefoto set fra Nyborg Fjord nær lokalplanområdet. (JUUL FROST ARKITEKTER)



Visualisering - dronefoto set fra Nyborg Fjord med centrale dele af Nyborg Havn. (JUUL FROST ARKITEKTER)

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet rummer én bevaringsværdig bygning på Sølystvej 18. Den bevaringsværdige bygning udgør hovedbygningen 'Sølyst' opført i 1887.

Den bevaringsværdige bygning 'Sølyst' blev i forbindelse med Kommuneatlas Nyborg fra 1994 SAVE-registreret med en bevaringsværdi på 4. Bevaringsskalaen går fra 1 til 9, hvor 1 svarer til den højeste bevaringsværdi og ofte omfatter en fredet bygning. I bebyggelsessammenhænge fremstår den bevaringsværdige bygning 'Sølyst' som fritliggende, uden arkitekttonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen. I kommuneplanlægningen er bygningen optaget som bevaringsværdig og omfattet af mål og retningslinjer, som fastlægger de overordnede politiske hensigter med udpegningen.

Den bevaringsværdige bygning 'Sølyst' er opført som traditionelt byggeri med murede facader og med tagdækning af skifer. Under en mindre del af bygningen er der kælder. Under den øvrige del af bygningen er der krybekælder. Bygningen har i årenes løb undergået ombygninger og renoveringer, samt er dertil blevet tilbygget med en bygningsfløj med anden facadefremtoning og materialevalg.

I 2023 er der tinglyst beslutning om kondemnering af dele af bygningen. Kondemneringen betyder, at det er sundhedsfarligt for mennesker at opholde sig der.

Byrådet beslutter med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 352, at den bevaringsværdige bygning kan nedrives.



Foto af hovedbygningen 'Sølyst'.

Nedrivning af bebyggelse

Ud over tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Sølystvej 18, sikrer lokalplanen mulighed for, at øvrig eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet må nedrives.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

§ 3-beskyttede naturtyper

Lokalplanområdet rummer ingen naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven §3.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelseslovens §§16-19.

International naturbeskyttelse

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planer, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 750 m fra nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område N116 Centrale Storebælt og Vresen, som indeholder Habitatområde H100, Centrale Storebælt og Vresen og Fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98.

Naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er sandbanke, bugt, strandvold med enårige planter, strandvold med flerårige planter, kystklint/klippe, lagune og rev. Ny boligbebyggelse vil med en øget befæstelse set i forhold til eksisterende forhold medføre en øget mængde regnvand, der tilsluttes offentlig regnvandskloak. Den øgede vandmængde ved ny boligbebyggelse kan i forhold til vandkvalitet og belastning i mindre omfang tilføre stoffer, som ved udledning fra det offentlige system potentielt kan udgøre en risiko for påvirkning af habitatnaturtyperne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Det vurderes, at udledningen fra offentlig regnvandssystem ikke vil medføre en påvirkning på kystvandet med den øgede vandmængde, som projektet medfører. Dette begrundes med, at regnvandet fra planområdet tilbageholdes og renses tilstrækkeligt i det offentlige system inden udledning til kystvandet, også set i forhold til forsyningens udledningstilladelse.

Arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er marsvin. Fugle på udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98 er edderfugl, dværgterne, fjordterne, klyde, splitterne og havterne. Da der med boligbebyggelsen ikke sker en belastning med næringsstoffer og iltforbrugende stoffer, ud over organisk materiale fra husstandene - dvs. organisk materiale i form af spildevandsrester og madrester, som håndteres af den offentlige forsyning, samt da der med boligbebyggelse ikke sker udledning/emission af miljøfarlige forurenende stoffer, forventes det, at en realisering af projektet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af marsvin, edderfugl, dværgterne, fjordterne, klyde, splitterne og havterne. Ligeledes vurderes arter og fugle ikke at blive påvirket af støj eller belysning fra den nye boligbebyggelse, som i den sammenhæng udgør samme anvendelse/karakter som anden eksisterende boligbebyggelse langs havnen og Nyborg Fjord.

Med planlægningen, som sker på baggrund af et ønsket skitseprojekt for ny etageboligbebyggelse, sker der ikke udledninger, afledninger eller emissioner, som kan påvirke Natura 2000-området.

Det vurderes samlet, at det skitserede projekt kan realiseres, uden at det medfører skader på Natura 2000-områdets integritet eller medfører væsentlig forstyrrelse eller påvirkning af de arter, fugle eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området.

Det vurderes samlet, at planen dermed ikke vil påvirke arter, fugle eller habitattyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt, på baggrund af planens karakter.

Nyborg Kommune vurderer på denne baggrund, at planlægningen ikke vil medføre aktiviteter, der kan medvirke til, at der ikke opnås gunstig bevaringsstatus for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

I forbindelse med gennemgang af området er det alene blevet vurderet, at området kan være potentielt egnet som levested for flagermus, mens alle øvrige arter er blevet udelukket, da de enten ikke findes i eller i nærheden af planområdet, eller da planområdet ikke rummer egnede levesteder for arterne.

I forlængelsen af visuel inspektion er der undersøgt for forekomst af flagermus i træer og bygninger i lokalplanområdet. Undersøgelserne er foretaget med håndholdte detektorer i yngleperioden 20. juni – 7. august og igen i sensommeren 15. august – medio september. Med undersøgelserne blev der foretaget manuel artsbestemmelse ved hjælp af softwareprogrammet Kaleidoscope. Undersøgelserne blev foretaget som målrettede undersøgelser i tråd med 'Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV. Del 2 - Odder og flagermus' og blev foretaget af én flagermusspecialist.

Der er ved de to undersøgelser ikke registreret udflyvende individer fra hverken bygninger eller træer inden for lokalplanområdet. Antallet af registreringer i yngleperioden var lavt og en smule højere og diverst i arter i sensommeren, hvilket er forventeligt. I sensommeren er unger flyvedygtige, og hunnerne er ikke bundet af ynglekolonier, hvorfor flagermus generelt kommer mere rundt i landskabet. Området omkring Sølystvej 18 vurderes kun i mindre grad at blive benyttet som fourageringshabitat af lokalområdets bestande af flagermus.

Da hverken træer eller bygninger udgør yngle- eller rastested for arter af flagermus, vurderes området økologiske funktionalitet at kunne opretholdes ved en realisering af lokalplanen. Det vurderes ligeledes, at en realisering af lokalplanen, ikke vil påvirke fourageringsmulighederne for lokale bestande af flagermus. En realisering af lokalplanen vurderes ligeledes ikke at udgøre risiko for forsætligt individdrab.

Det vurderes samlet, at realiseringen af lokalplanen ikke truer levesteder, det vil sige yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet, eller vil påvirke arternes økologiske funktionalitet.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Færgevej og Sølystvej, som i den overordnede vejplan har status som primære fordelingsveje.

De planlagte færdsels- og parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Trafikplan og kollektiv transport

Den nye bebyggelse ligger i god afstand til lokale og regionale transportmuligheder.

Langs Storebæltsvej er der fem busruter, som betjener både lokale og regionale rejsemål. Det nærmeste busstoppested er under 1 km. fra Sølyst, hvilket gør området let tilgængeligt for gående og understøtter brugen af kollektiv trafik som et alternativ til bilen.

Derudover ligger Nyborg Station omtrent 1 km fra lokalplanområdet i gåafstand, hvilket muliggør nem adgang til togforbindelser på tværs af regionen. Stationen fungerer som et vigtigt trafikknudepunkt og styrker områdets tilgængelighed betydeligt.

Sammenlagt vurderes det, at eksisterende kollektive trafikbetjening i nærområdet er veludviklet.

Trafikale forhold

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet et trafiknotat, som har til formål at redegøre for trafikale konsekvenser, herunder at vurdere kapacitet, adgangsveje, trafiksikkerhed, parkering, affaldshåndtering og behov for tilpasning til det eksisterende vejnet.

Med trafiknotatet er der foretaget kapacitetsberegning. Dette er foretaget for at vurdere, hvor meget trafik, vejene og ikke mindst krydsanlæg i området ved det nye boligbyggeri kan håndtere i forbindelse med den fremtidige øget trafikmængde. Beregningerne og resultaterne dokumenterer, at kapaciteten på adgangsvejene og deres tilslutning til de eksisterende veje er tilstrækkelig. Ved forventede trafikvækst, som følge af det nye boligområde, vurderes det, at vejadgangene til den nye bebyggelse kan afvikle trafikken sikkert og effektivt. Det samme gør sig gældende for krydsene ved Sølystvej/Knudshovedvej og Knudshovedvej/Holmes Boulevard.

På baggrund af de udførte analyser vurderes det, at trafikken omkring Sølyst kan afvikles inden for tilfredsstillende kapacitets- og sikkerhedsmæssige rammer. Kapacitetsberegningerne viser, at den forventede trafikforøgelse fra lokalplanområdet kan håndteres inden for eksisterende trafiknet uden større problemer. Adgangsveje ved Færgevej og Sølystvej til bebyggelsen i lokalplanområdet har acceptabel trafikafvikling med serviceniveau A, samt minimal kødannelse. Det øvrige vejnet har også tilstrækkelig kapacitet til trafikforøgelsen.

Trafiksikkerheden i lokalplanområdet vurderes generelt som god med kort afstand til skoler, station og bus, hvor et veludbygget net af stier understøtter en sikker og bæredygtig mobilitet og reducerer behovet for biltrafik.

Trafiksikkerhed er desuden vurderet i den miljørapport, der er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen, og som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillægget.

Støjforhold

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et etageboligområde. Idet lokalplanområdet kun må anvendes til boligformål, forventes støj fra lokalplanområdet ikke at give anledning til støjmæssige problemer for naboområderne.

Dertil er lokalplanområdet ikke beliggende i et område, som er påvirket af støj over vejledende grænseværdier for vejtrafik og jernbanetrafik, ligesom lokalplanområdet ikke er påvirket af støj over grænseværdier for virksomhedsstøj, jf. afsnittene Nationale interesser og Påvirkning af produktionsvirksomheder.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og heraf redegøre for, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen. Det er i denne sammenhæng virksomheder, som er omfattet af miljøtilsynspligt. Det vil sige virksomheder, som kommunen er forpligtet til at føre jævnlige miljøhensyn med.

Der er registreret følgende virksomhed med miljøtilsynspligt indenfor 500 m fra lokalplanområdet:

- Nyborg Destilleri, Holmens Blvd. 11, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 150 m fra lokalplanområdet

Dertil er der registreret følgende virksomhed med høje afkast inden for en afstand af 1.500 m fra lokalplanområdet:

- Koppers Denmark A/S, Avernakke 1, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 590 m fra lokalplanområdet
- NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 890 m fra lokalplanområdet

Disse to virksomheder med høje afkast er samtidig udpeget som produktionsvirksomheder af national interesse med opmærksomhedszoner på 1.500 m, jf. afsnit om Nationale interesser.

Med lokalplanen ønskes der mulighed for etageboligbebyggelse (følsom anvendelse) med en maksimal bygningshøjde på 21 meter over eksisterende terræn.

For Nyborg Destilleri, Holmens Blvd. 11, 5800 Nyborg, hvor der produceres spiritus, vurderes lokalplanen ikke at medføre skærpede miljøkrav. Nyborg Destilleri er etableret i et område med eksisterende boliger på flere sider. De nærliggende boligområder medfører allerede en begrænsning i produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder, hvilket den aktuelle planlægning ikke skærper yderligere.

For Koppers Denmark A/S, Avernakke 1, 5800 Nyborg er der i deres miljøgodkendelse af 1. maj 2017 fastsat luftforureningsvilkår for en række stoffer samt støjgrænseværdier. Miljøgodkendelsen omfatter tilladelse til øget produktion. Dertil har virksomheden fået miljøgodkendelse af 11. marts 2025 til udvidelse af virksomhedens produktportofolie med beg på fast form. Lokalplanområdet ligger ca. 590 meter fra Koppers Denmarks afkast. Virksomheden skal ved udvidelse af produktionen fortsat overholde de udledte stoffers B-værdi (sundhedsrelateret grænseværdi) uden for virksomhedens eget areal. B-værdier er uafhængig af områdets planstatus, hvilket betyder, at for foreningsfølsomme områder og erhvervsområder gælder de samme B-værdier. I miljøgodkendelserne er der ligeledes foretaget vurdering af virksomhedens støjbidrag til omgivelserne. Vurderingen viser, at virksomheden overholder de for virksomheden fastsatte støjgrænseværdier. Grundet afstanden og de mellemliggende boligområder (herunder etageboligbebyggelser med lignende bygningshøjder), hvor det er dokumenteret, at virksomheden overholder støjgrænseværdierne, vil virksomhedens støjpåvirkning ved/i lokalplanområdet være uvæsentlig.

For NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg er der i deres miljøgodkendelse af 27. november 2009, fastsat luftforureningsvilkår for en række stoffer samt støjgrænseværdier. Miljøgodkendelsen er en revision af tidligere godkendelse. Dertil har virksomheden fået

miljøgodkendelse af 22. januar 2026 til udvidelse med en hal til omlastning af farligt affald og afledning af tag- og overfladevand herfra samt til etablering af et tankanlæg til opsamling af spild fra hal 4, 5 og 7. Ifølge miljøgodkendelsen 27. november 2009 har virksomheden fremlagt beregninger for luftforureningen (OML-beregninger) fra virksomhedens produktion. Beregningerne dokumenterer, at virksomheden overholder de udledte stoffers B-værdi (sundhedsrelateret grænseværdi), uden for virksomhedens eget areal. Lokalplanområdet ligger ca. 890 meter fra virksomhedens afkast. B-værdier er uafhængig af områdets planstatus, hvilket betyder, at for foreningsfølsomme områder og erhvervsområder gælder de samme B-værdier. I miljøgodkendelserne er der ligeledes foretaget vurdering af virksomhedens støjbidrag til omgivelserne. Vurderingen viser, at virksomheden overholder de for virksomheden fastsatte støjgrænseværdier. Grundet den store afstand og de mellemliggende boligområder, hvor det er dokumenteret, at virksomheden overholder støjgrænseværdierne, vil virksomhedens støjpåvirkning ved/i lokalplanområdet være uvæsentlig.

De planlagte boliger inden for lokalplanområdet vil derfor ikke medføre skærpede miljømæssige krav til disse tre virksomheder.

Derved vil eksisterende produktionsvirksomheder inden for 500 m fra lokalplanområdet, virksomheder med høje afkast inden for 1.500 m fra lokalplanområdet og produktionsvirksomheder af national interesse med opmærksomhedszoner på 1.500 m ikke blive yderligere begrænset i deres drift- eller udviklingsmuligheder som følge af lokalplanen.

Risikovirksomheder

Koppers Denmark A/S og NG Nordic Denmark A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen) skal belyses.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomhederne, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Planområdet ligger ikke inden for virksomhedernes sikkerhedszoner eller planlægningszoner. I Kommuneplan 2025-2037 er sikkerhedszonen for NG Nordic Denmark A/S fastsat til 450 m, mens planlægningszonen er fastsat til 500 m. For Koppers Denmark A/S er sikkerhedszonen fastsæt til 250 m, mens planlægningszonen er 500 m. Miljøstyrelsen, som er primær myndighed for NG Nordic Denmark A/S og Koppers Denmark A/S, har i forbindelse med Kommuneplan 2025-2037 oplyst, at der ikke foreligger reviderede data, som ændrer virksomhedernes sikkerheds- eller planlægningszoner.

Grundet afstanden mellem lokalplanområdet og disse to virksomheder berører udnyttelsen af lokalplanens muligheder hverken virksomhedernes sikkerhedszoner eller planlægningszoner.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Birkhovedskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, f.eks. solvarme eller jordvarme, efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

Den vestlige del af lokalplanområdet er beliggende i et kloakopland, som er angivet som separatkloakeret i spildevandsplanen. Den østlige del af lokalplanområdet forventes ændret til separatkloakeret ved den kommende spildevandsplanrevision. På denne baggrund planlægges spildevand og regnvand separeret, før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Den samlede afløbskoefficient forventes i den sammenhæng at blive 0,45 for hele lokalplanområdet. Hvis den samlede afløbskoefficient overskrides, skal ejer forsinke/håndtere overskydende overfladevand i lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra NFS A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er en del Risikostyringsplan for oversvømmelse Nyborg, efter oversvømmelsesdirektivet. Jf. Risikostyringsplan 2021 skal al planlægning og byggeri indenfor det udpegede område for havstigning sikres til en kote +2,5 m DVR90. Derfor skal ny bebyggelse inden for lokalplanområdet sikres efter DVR90. Der henvises tillige til Lokalplanens indhold, hvor klimasikring og sokkelkote er nærmere beskrevet, herunder i forhold til lokalplanens bestemmelser herom.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og uden for område med drikkevandsinteresser (OD-område).

Lokalplanområdet udlægges med planlægningen som boligområde. Boligformål betragtes ikke som grundvandstruende.

Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

Bæredygtighed

Nyborg Kommune arbejder for, at byudvikling sker på et bæredygtigt grundlag, hvor der tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

Denne lokalplan understøtter dette mål ved:

- At sikre , at bebyggelsen sikres mod stormflodshændelser ved at fastsætte en gulvkote på kote +2,5 m over DRV 90.
- At der etableres et grønt parkrum i bebyggelsen, der sikrer spredningskorridorer fra fjorden til Nyborg Bypark vest for lokalplanområdet, samt sikrer mulighed for anlæg til lokal forsinkelse af regnvand (LAR) i lokalplanområdet.
- At byfortætte i den eksisterende by, hvilket begrænser arealforbruget i det åbne land.

Påvirkning af nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at den planlagte anvendelse, som denne lokalplan muliggør, ikke vil have en påvirkning på nabokommuner.

Servitutter

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

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, som omfatter matr.nr. 31b Nyborg Bygrunde. På denne matrikel er der tinglyst 2 servitutter.

Den ene servitut er en tilstandsservitut om kondemnering af 3 rum i den bevaringsværdige bygning på Sølystvej 18. Denne servitut ophæves ikke i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24 ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse. Denne servitut kan aflyses særskilt efter nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Sølystvej 18.

Den anden servitut er en rådighedsservitut om ledningsanlæg til el, fjernvarme og kloak samt kloakpumpestation på matr. nr. 31b Nyborg Bygrunde. Denne servitut håndteres ved projektering og ophæves ikke i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24 ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

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.

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet ’god tilstand’ og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand. Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

I forhold til overfladevand vil ny boligbebyggelse med en øget befæstelse set i forhold til eksisterende forhold medføre en øget mængde regnvand, der tilsluttes offentlig regnvandskloak. Den øgede vandmængde ved ny boligbebyggelse kan i forhold til vandkvalitet og belastning i mindre omfang tilføre stoffer, som ved udledning fra det offentlige system potentielt kan udgøre en risiko for påvirkning af kystvand. Det vurderes, at udledningen fra offentlig regnvandssystem ikke vil medføre en påvirkning på kystvandet med den øgede vandmængde, som projektet medfører. Dette begrundes med, at regnvandet fra planområdet tilbageholdes og renses tilstrækkeligt i det offentlige system inden udledning til kystvandet, også set i forhold til forsyningens udledningstilladelse. Der sker på denne baggrund ikke direkte udledning til recipient.