



Nyborg
KOMMUNE



Udkast offentlig høring i perioden 9. oktober til
4. december 2026.

Kommuneplan 2025

Tillæg nr. 2

Etageboligbebyggelse ved Sølyst, Nyborg



Tillæg 2 - Etageboligbebyggelse ved Sølyst i Nyborg

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med forslag til lokalplan nr. 352 - Etageboligbebyggelse ved Sølyst, Nyborg.

Formålet med kommuneplantillægget - og lokalplanen - er at muliggøre et boligområde med etageboliger ved Sølystvej og Færgevej i et kvarter tæt på Nyborg Bypark og kysten mod Nyborg Fjord.

Kommuneplantillægget danner ramme for byudvikling med byfortætning i et eksisterende byområde tæt på bymidten.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Nyborg Kommunes mål og visioner for kommunen i henhold til Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune, men planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området. Kommuneplantillægget omfatter derfor en ny ramme for boligområde og aflysning af den eksisterende ramme for erhvervsområde.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 572 af 29/05/2024) § 23c har Nyborg Kommune forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg ikke fundet anledning til at afholde foroffentlighed.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget omfatter en ny ramme 1.B.52 'Nyborg, Sølyst' for boligområde i plandistrikt Nyborg og aflysning af den eksisterende ramme 1.E.19, som er udlagt til erhvervsområde med specifik anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv og kontor- og serviceerhverv.

Den geografiske afgrænsning af den nye ramme 1.B.52 'Nyborg, Sølyst' svarer til den eksisterende ramme 1.E.19 og til lokalplanområdet.

Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen og de konkrete rammer for området.

De konkrete rammer for den eksisterende ramme 1.E.19 for erhvervsområde fastlægger et maksimalt etageantal på 2,5 etager med 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 rammen 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.

Med den nye ramme 1.B.52 'Nyborg, Sølyst' ændres anvendelsen til boligområde med specifik anvendelse til etageboliger.

De konkrete rammer for den nye ramme 1.B.52 fastlægger en bebyggelsesprocent på 80 % for området som helhed og et maksimalt etageantal på 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 21 meter. Samtidigt fastlægges med rammen, at fælles udendørs opholdsarealer skal indrettes med offentlig adgang. Ligeledes fastlægges særlige bestemmelser med rammen, idet dele af rammen 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.

Parkeringsnorm

Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune opstiller en række generelle rammebestemmelser for antallet af parkeringspladser til boliger. For etageboliger gælder et generelt krav om minimum 1,5 p-plads pr. bolig.

Med kommuneplantillægget fastsættes kravet til parkering til minimum 1,1 p-plads pr. etagebolig.

Det nedsatte parkeringskrav for etageboligerne begrundes med områdets placering i Nyborg. Området er let tilgængeligt i forhold til indkøb og service, og området ligger i kort afstand til Nyborg Station, hvorfra der er gode bus- og togforbindelser, både lokalt på Fyn og til Danmark i øvrigt. Dette krav til parkering vil, på sigt og indirekte, understøtte kommunens politik for grøn omstilling, idet antallet af biler pr. husstand forventes reduceret som følge af begrænset adgang til nære parkeringspladser.

Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune opstiller ligeledes krav til cykelparkeringspladser tilknyttet etageboliger, svarende til 3 pladser pr. 100 m² etageareal. Dette krav fastholdes for den nye ramme.



Oversigtskort med eksisterende forhold og kommuneplanrammer samt angivelse af lokalplanens område, dvs. lokalplangrænsen for lokalplan nr. 352.



Oversigtskort med fremtidige forhold og kommuneplanrammer samt angivelse af lokalplanens område, dvs. lokalplangrænsen for lokalplan nr. 352, og den nye ramme 1.B.52.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

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

Planområdet 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 planområdet
- NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 890 m fra planområdet

Med planlægningen 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. Planområdet 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 planområdet 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. Planområdet 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 planområdet være uvæsentlig.

De planlagte boliger inden for planområdet 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 planområdet, ikke blive yderligere begrænset i deres drifts- og udviklingsmuligheder som følge af kommuneplantillægget.

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 planområdet:

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

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

- Koppers Denmark A/S, Avernakke 1, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 590 m fra planområdet

- NG Nordic Denmark A/S, Lindholmvej 3, 5800 Nyborg - beliggende i en afstand af ca. 890 m fra planområdet

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

Med planlægningen 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 planlægningen 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. Planområdet 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 planområdet 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. Planområdet 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 planområdet være uvæsentlig.

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

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

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 planlægningen, 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

Planområdet 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 gennemføres, 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 planområdet. 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 planområdet. Antallet af registreringer i yngleperioden var lavt og en smule højere og diversere 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 gennemførelse af kommuneplantillægget og lokalplanen, som udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget. Det vurderes ligeledes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke fourageringsmulighederne for lokale bestande af flagermus. Gennemførelse af planerne vurderes ligeledes ikke at udgøre risiko for forsætligt individdrab.

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

Grundvand

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

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

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

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 planlægningens 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.

Klimatilpasning

Dele af planområdet 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. Se tillige nedenstående afsnit om kommuneplanen og dens retningslinjer for oversvømmelse og erosion.

Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune

Kommuneplantillægget omfatter en mindre tilpasning af Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune.

Ændringen med en ny ramme 1.B.52 for boligområde og aflysning af den eksisterende ramme 1.E.19 vurderes ikke, at tilsidesætte væsentlige hensyn i Kommuneplan 2025-2037 for Nyborg Kommune, ligesom ændringen vurderes at være i overensstemmelse med Nyborg Kommunes øvrige politikker og strategier.

Mål og hovedstruktur

De politiske mål for by og land i kommunen har i forhold til kommuneplantillægget 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 den nye rammes anvendelsesmuligheder for etageboligbebyggelse indgår den nye ramme i kommunens politiske mål for et attraktivt boligområde mod vandet i kvarteret Holmen.

Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens mål herfor.

Retningslinjer

Byudvikling og fremtidig byzone - retningslinje for eksisterende byzone

I kommuneplanen indgår den nye ramme 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 den nye rammes anvendelsesmuligheder for etageboligbebyggelse indgår den nye ramme i kommunens byudviklingsmål for forskellige ønsker og behov for boligtyper.

Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Erhvervsområder og havn - retningslinjer for eksisterende erhvervsområder

I kommuneplanen indgår den nye ramme 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 den nye ramme som en hensigtsmæssig planlægning.

Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje herfor.

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

I kommuneplanen indgår den nye ramme 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 planområdet være uvæsentlig. De planlagte boliger inden for planområdet vil derfor ikke indskrænke den enkelte produktionsvirksomheds drifts- og udviklingsmuligheder eller medføre skærpede miljømæssige krav til den enkelte virksomhed. Se tillige afsnittene ovenfor 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 kommuneplantillægget.

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

Kulturarv - retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer

I kommuneplanen indgår den nye ramme 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 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.

Den nye ramme indgår i kulturmiljøet 'Ringene omkring voldene' 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.

Set i sammenhæng med lokalplan nr. 352, som udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget, er kommuneplantillægget i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer.

Kulturarv - retningslinjer for bygningsbevaring

I kommuneplanen er hovedbygningen på Sølystvej 18 optaget som bevaringsværdig og omfattet af mål og retningslinjer, som fastlægger de overordnede politiske hensigter med udpegningen.

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, opført i 1887, 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. 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.

Hovedbygningen på Sølystvej bevares ikke med lokalplanen nr. 352, som udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget. Dette skyldes, at der i 2023 er 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.

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

Oversvømmelse og erosion - retningslinjer for oversvømmelse og erosion

I kommuneplanen indgår den nye ramme i kortudpegninger for retningslinjer for oversvømmelse 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.

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

Sideløbende med planlægningen 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. Derfor sikres der med lokalplan nr. 352, der udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget, 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 planområdet ikke overskrides. Dette set i forhold til hverdagsregn. I forhold til ekstreme regnhændelser angives, at der skal tilbageholdes cirka 23 m³ overfladevand i planområdet. Med lokalplan nr. 352, der udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget, sikres, 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 planområdet. 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.

Planlægningen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse og erosion. Med kommuneplantillægget fastlægges særligt, at det i detailplanlægning for området skal sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.

Kommuneplantillægget er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse og erosion.

Miljøvurdering af planen

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

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:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03/01/2023) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen nedenfor.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[1.B.52 - Nyborg, Sølyst](#)

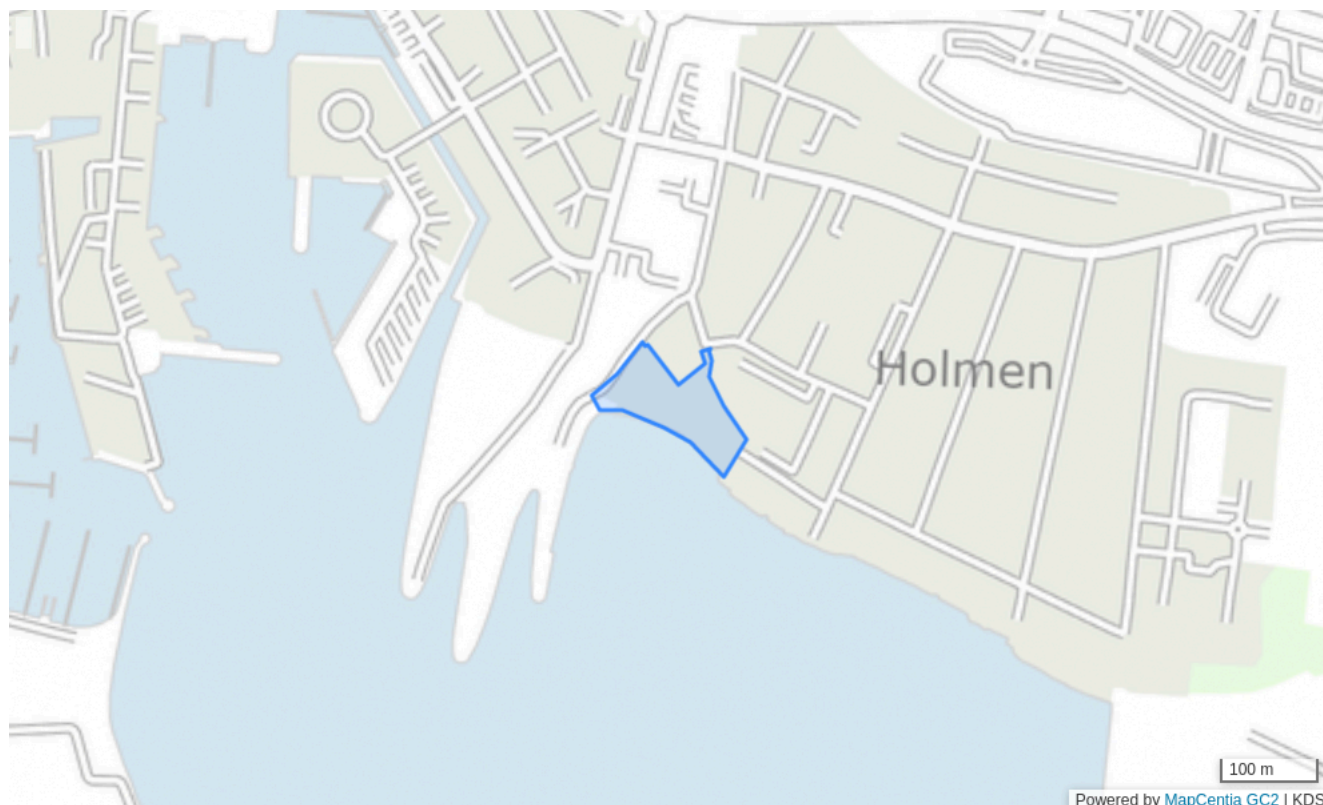
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[1.E.19 - Nyborg, Sølyst](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.B.52 - Nyborg, Sølyst



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Sølyst
Plannummer	1.B.52
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	6
Max. bygningshøjde	21
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Opholdsarealer	Fælles udendørs opholdsarealer skal indrettes med gangstier med offentlig adgang.
Miljø	Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirkksomhed samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.

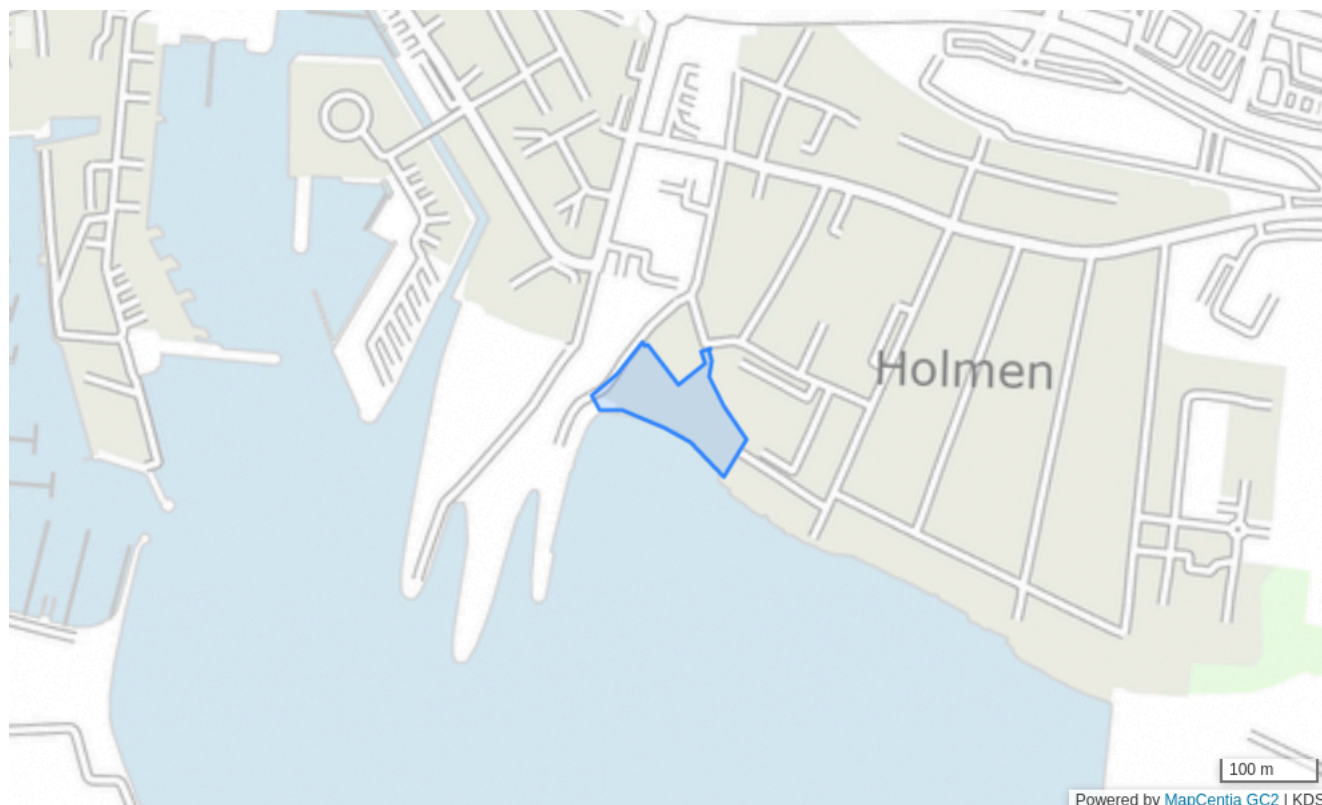
Trafik	Parkeringskrav, etageboliger: Minimum 1,1 p-plads pr. bolig.
Lokalplaner	Lokalplan nr. 352 for etageboligbebyggelse ved Sølyst, Nyborg
Særlige bestemmelser	Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)

Aflyste rammer

Den efterfølgende ramme bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.E.19 - Nyborg, Sølyst



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Sølyst
Plannummer	1.E.19
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimale etageareal, der må opføres	2800 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Kontor, service, møde- og hotelvirksomhed

Bebyggelsens omfang	Der kan i området opføres et etageareal på max. 2.800 m ² .
Opholdsarealer	Parkanlægget og den offentlige adgang til stranden skal bevares.
Miljø	Min. miljøklasse: 1 Max miljøklasse: 2 Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirkksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
Særlige bestemmelser	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.
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)