



Kommuneplan 2021 Tillæg nr. 3

Sundhedshus ved Holmens Boulevard i Nyborg

Vedttaget af Nyborg Byråd d. 21. juni 2022.



[Spring direkte til indhold](#)

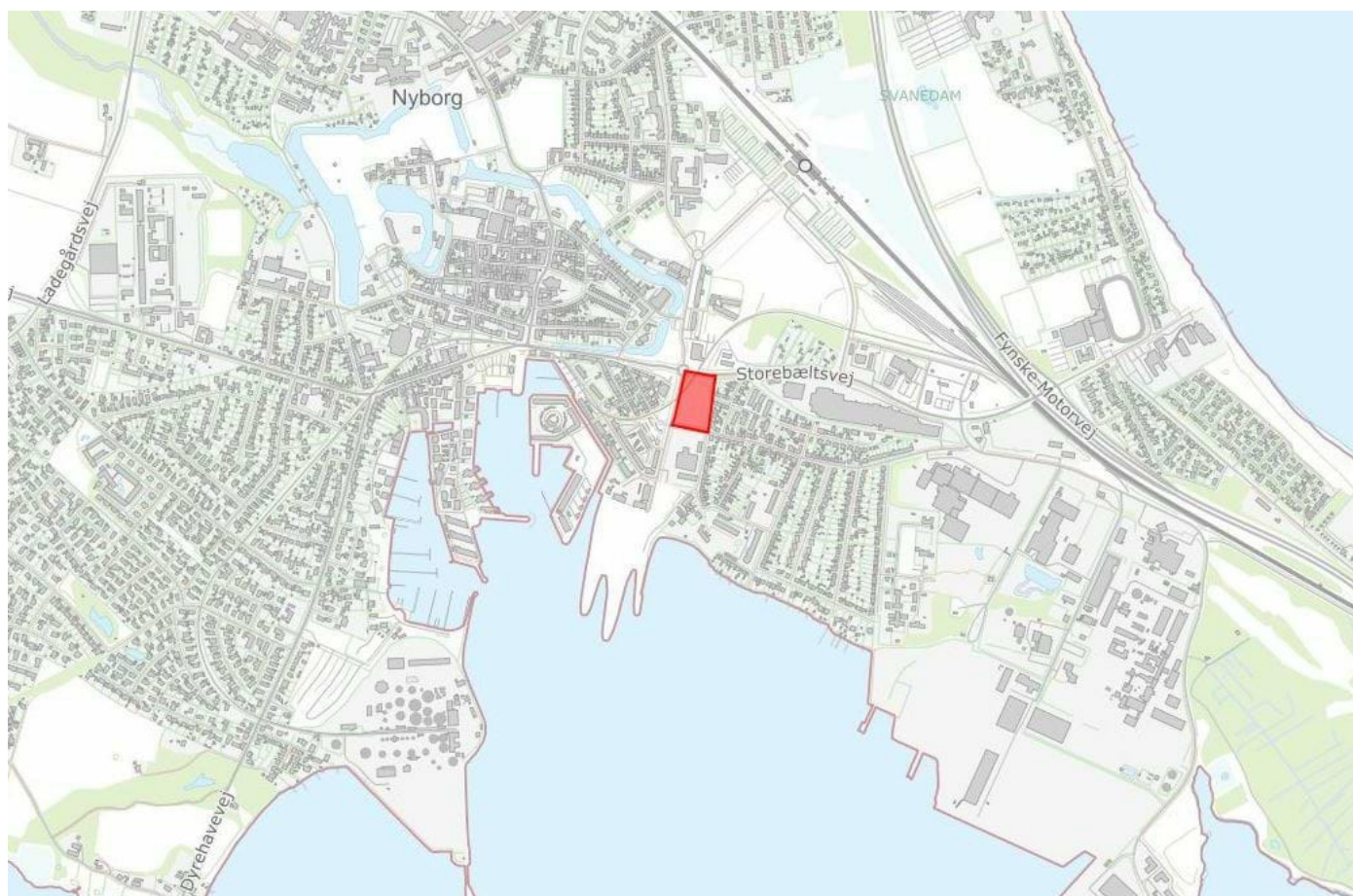
Tillæg 3 - Offentlige formål ved Holmens Boulevard i Nyborg

Baggrund og formål

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde nærværende tillæg til Kommuneplan 2021 for at muliggøre, at ny bebyggelse indenfor ramme 1.0.37, som opføres med facade mod Storebæltsvej, kan opføres i mere end 3 etager.

Kommuneplanramme 1.0.37 er udlagt til offentlige formål og giver mulighed for at etablere et sundhedshus og rehabiliteringscenter i den centrale del af Nyborg.

Tillægget redigerer alene en bestemmelse om bebyggelsens omfang, hvor rammen hidtil har beskrevet at etageantallet på ny bebyggelse mod Storebæltsvej skal opføres i minimum 2 og maksimalt 3 etager. Kravet om minimum 2 etager ønskes fastholdt, mens begrænsningen på maksimalt 3 etager ønskes fjernet. I rammeområdet som helhed er det muligt at bygge i op til 5 etager, dog kun punktvis.



Oversigtskort, der viser placeringen af ramme 1.0.37. Rammen ligger centralt i Nyborg, langs Storebæltsvej som er en af de primære indfaldsveje til byen.

Foroffentlighed

Nyborg Kommune har vurderet, at der er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, hvorfor foroffentlighed er udeladt, jf. planlovens § 23c (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020).

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer alene på rammens bestemmelse om bebyggelsens omfang vedrørende etageantallet ud mod Storebæltsvej. Rammen fastlægger generelt et maksimalt etageareal på 6.000 m², at maksimalt antal etager på 5, og en maksimal bygningshøjde på 18 m.

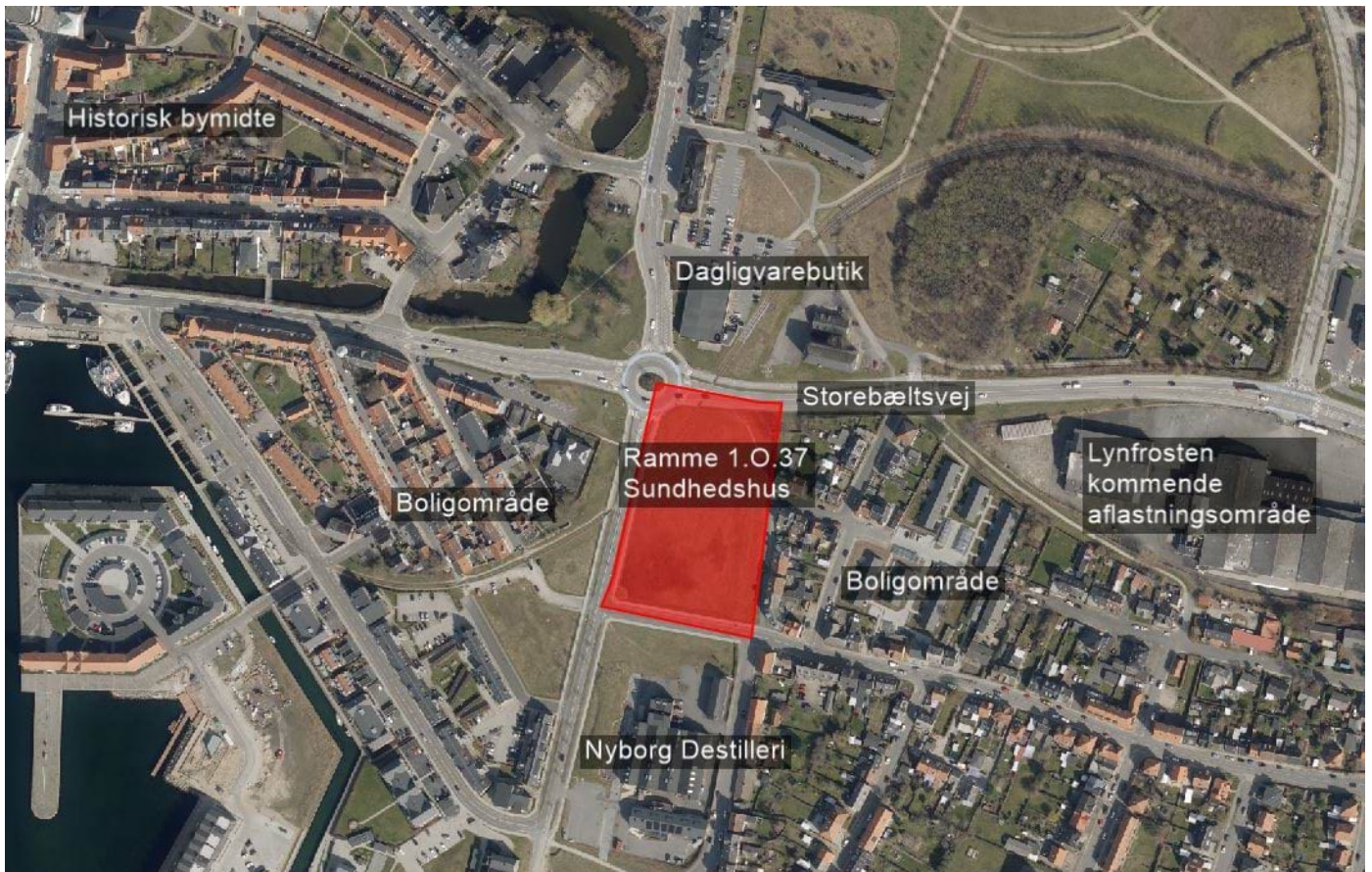
Rammen indeholder et afsnit, der uddyber bebyggelsens omfang, således:

Der kan i området opføres et etageareal på max 6000 m² i min. 2 etager ud mod Storebæltsvej og max. 3 etager. Der kan punktvis etableres 5 etager, såfremt det ikke skygger væsentligt for omkringliggende bebyggelse.

Med det aktuelle kommuneplantillæg ændrer afsnittet til:

Der kan i området opføres et etageareal på max 6000 m² i min. 2 etager ud mod Storebæltsvej. Der kan punktvis etableres 5 etager, såfremt det ikke skygger væsentligt for omkringliggende bebyggelse.

Alle øvrige rammebestemmelser samt rammens geometri fastholdes.



Luftfoto med markering af ramme 1.O.37 som udlægger området til offentlige formål i form af sundhedshus og rehabiliteringscenter.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke, at være i strid med nationale interesser i planlægningen. I de følgende afsnit knyttes kommentarer til, for den aktuelle planlægning, relevante nationale interesseområder:

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet ligger inden for 500 meter fra produktionsvirksomheden, Nyborg Destilleri, der producerer spiritus. Det ændrede plangrundlag vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav til virksomheden. Til grund for denne vurdering lægger Nyborg Kommune vægt på, at planområdet ligger i den centrale del af Nyborg, og at den aktuelle virksomhed er omgivet af boliger. Boligerne medfører i forvejen en begrænsning i produktionsvirksomhedens udvidelsesmuligheder og vil ikke blive skærpet yderligere af ændringerne i det aktuelle kommuneplantillæg.

Naturbeskyttelse

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-området *Centrale Storebælt og Vresen*, der ligger cirka 1 km fra planområdet. Nyborg Kommune vurderer ikke, at den ændrede planlægning vil medføre negative konsekvenser for Natura 2000-området på grund af ændringens karakter og afstanden til området.

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede § 3-områder indenfor planområdet.

Ifølge Habitatdirektivet må der ikke vedtages planer eller meddeles godkendelser, der kan ødelægge yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af direktivets bilag IV.

Planområdet henligger i dag med græsklædte arealer i bymæssig bebyggelse. På den baggrund samt på baggrund af Danmarks Naturdata og Nyborg Kommunes øvrige kendskab, vurderes det, at bilag IV-arterne ikke har tilholdssted, herunder yngle- og rasteområder, i planområdet. Nyborg Kommune vurderer således, at en realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter.

Grundvand

Området ligger ikke indenfor område med grundvands- og drikkevandsinteresser.

Klimatilpasning

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.

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområderne.

Hele Nyborg by ligger indenfor kystnærhedszonen. Det aktuelle planområde ligger omgivet af eksisterende bymæssig

bebyggelse i byzone. Arealerne mellem planområdet og Nyborg Fjord rummer eller er planlagt til ejendomme i 3-5 etager. Den aktuelle planlægning vurderes således ikke, at påvirke den visuelle oplevelse af kysten eller Nyborgs byprofil væsentligt, ligesom bebyggelsen ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelse i området.

Kommuneplan 2021

Ændringen i rammen vurderes ikke, at tilsidesætte væsentlige hensyn i kommuneplan 2021.

Kommuneplanen fastsætter, at byudviklingen i den centrale del af Nyborg skal ske i overensstemmelse med hovedprincipperne i Nyborgs strategiske udviklingsplan - en samlet by.

Planområdet indgår i udviklingsplanens delområde ved Storebæltsvej og Lynfrost, som er centrum for store udviklingsprojekter. Delområdet kræver en særlig opmærksomhed, da det udgør en af de primære ankomster til byen og rummer en række vigtige destinationer for både borgere og besøgende til Nyborg.

Nyborg Kommune vurderer, at muligheden for at bygge i minimum 2 og mere end 3 etager ud mod Storebæltsvej kan understøtte flere principper i Nyborgs strategiske udviklingsplan, hvor et af fokusområderne er at forandre Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade. Dette gøres blandt andet ved, at ny bebyggelse i sin placering, volumen og udformning kan være med til at markere ankomsten og overgangen til bymidten.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune vurderer samlet set, at kommuneplantillægget ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Til grund for denne vurdering ligger kommunen vægt på, at den planmæssige ændring alene består i, at byggeri beliggende ud mod Storebæltsvej kan opføres i op til 5 etager, dog kun punktvis, i overensstemmelse med byggemulighederne i resten af rammeområdet. Den tilladelige maksimale bygningshøjde på 18 m indenfor rammen og samtlige øvrige bestemmelser fastholdes.

Ændringen vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på den potentielle visuelle påvirkning af omgivelserne, på oplevelsen af kystlandskabet eller at give anledning til væsentlige skyggegener.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 3 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 8. april 2022.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 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:

1.0.37 - Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.0.37 - Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej

[Spring direkte til indhold](#)

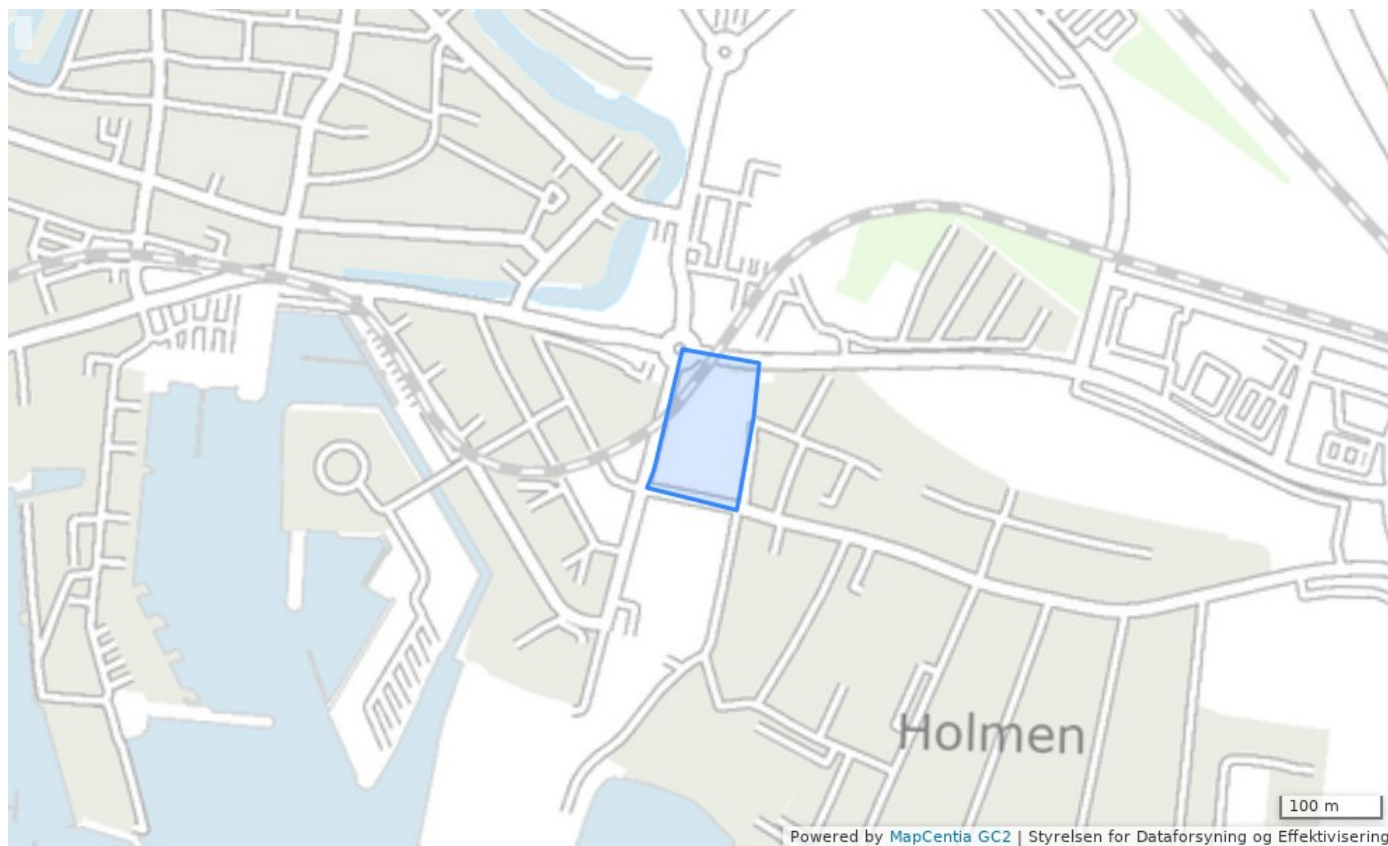
Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

[Spring direkte til indhold](#)

1.0.37 - Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej

10986777



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej
Plannummer	1.0.37
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	6000 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde	18
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Der kan indrettes sundhedshus, med offentlige og private udbydere, samt rehabiliteringscenter
Bebyggelsens omfang	Der kan i området opføres et etageareal på max 6000 m ² i min. 2 etager ud mod

Opholdsarealer	Storebæltsvej. Der kan punktvis etableres 5 etager, såfremt det ikke skygger væsentligt for omkringliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Opholdsarealer skal disponeres som en samlet helhed i relation til anvendelsen. I forbindelse med udvikling af området skal der inddrages relevante hensyn fra Nyborgs strategiske udviklingsplan – en samlet by, herunder fokus på forandring af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade som beskrevet nærmere under afsnittet Samlet udviklingsplan for Nyborg. Det betyder blandt andet, at ny bebyggelse skal placeres med facader, der henvender sig mod Storebæltsvej af hensyn til at afgrænse og aktivere gaden. Skalaen i større bebyggelser skal desuden nedbringes ved at opdele bygningens volumen i mindre enheder eller ved at variere facadens design. Derudover skal kantzonerne langs vejen begrønnes og om muligt aktiveres sideløbende med, at de tidligere erhvervs- og industrigrunde udvikles. Langs Holmens Boulevard skal der friholdes en grøn kile, der forbinder byparken ved Yderpier med området foran Nyborg station. Kilen skal samtidig fungere som sigtelinje til Nyborg Fjord. 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	Sundhedsinstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Vedtaget

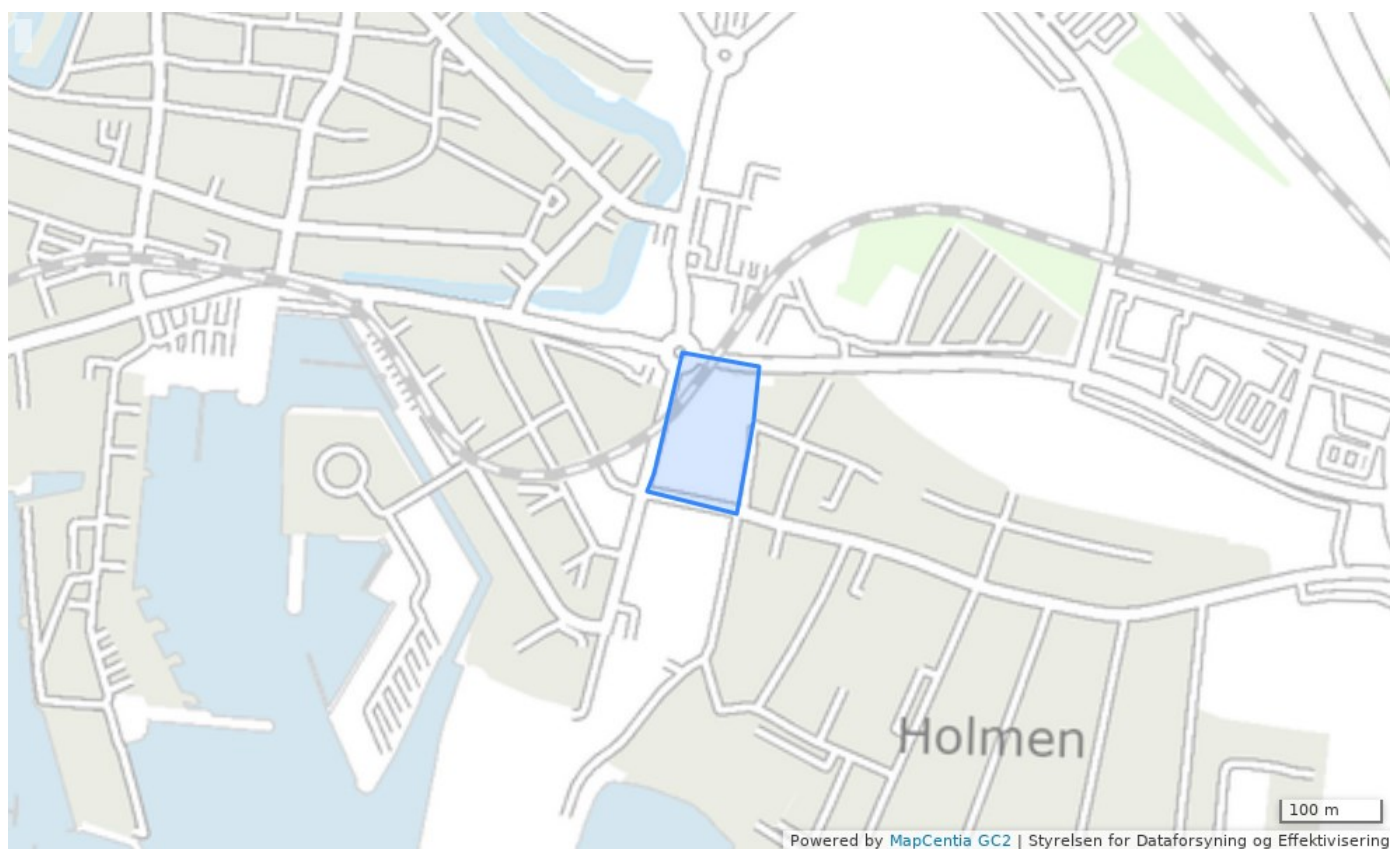
[Spring direkte til indhold](#)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.0.37 - Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej

10651297



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, sundhedshus ved Storebæltsvej
Plannummer	1.0.37
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	6000 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde	18
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Der kan indrettes sundhedshus, med offentlige og private udbydere, samt rehabiliteringscenter

Bebyggelsens omfang	Der kan i området opføres et etageareal på max 6000 m ² i min. 2 etager ud mod Storebæltsvej og max. 3 etager. Der kan punktvis etableres 5 etager, såfremt det ikke skygger væsentligt for omkringliggende bebyggelse.
Opholdsarealer	Opholdsarealer skal disponeres som en samlet helhed i relation til anvendelsen.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med udvikling af området skal der inddrages relevante hensyn fra Nyborgs strategiske udviklingsplan – en samlet by, herunder fokus på forandring af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade som beskrevet nærmere under afsnittet Samlet udviklingsplan for Nyborg. Det betyder blandt andet, at ny bebyggelse skal placeres med facader, der henvender sig mod Storebæltsvej af hensyn til at afgrænse og aktivere gaden. Skalaen i større bebyggelser skal desuden nedbringes ved at opdele bygningens volumen i mindre enheder eller ved at variere facadens design. Derudover skal kantzonerne langs vejen begrønnes og om muligt aktiveres sideløbende med, at de tidligere erhvervs- og industrigrunde udvikles. Langs Holmens Boulevard skal der friholdes en grøn kile, der forbinder byparken ved Yderpier med området foran Nyborg station. Kilen skal samtidig fungere som sigtelinje til Nyborg Fjord. 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	Sundhedsinstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst