



Bilag vedr. status på planlægning til erhvervsformål

Gennemgang af eksisterende erhvervsområder i Nyborg, Ullerslev og Ørbæk,
samt opgørelse af rummelighed for erhverv i eksisterende planlægning.

Baggrund og input til Kommuneplan 2025-37 vedr. byvækst til erhvervsformål

Nyborg – Erhvervsområder

Område	KP-ramme	Lokalplan	Bemærk	Restrummelighed
Nymarksvej	1.E.1 Kontor og serviceerhverv	Byplanvedtægt nr. 6 fra 1969 Som udlægger området til håndværksvirksomheder og boliger	Byplanvedtægten omfatter kun den vestlige del af området. Ældre blandet bolig- og erhvervsområde – håndværksvirksomheder, køreskoler, møbelhotel, busselskab mm. Hele området ligger langs med jernbanen.	Området er udbygget
Slipshavnsvej	1.E.2 Kontor og serviceerhverv	LP 348 Butik og Serviceerhverv fra 2024 LP 271 Erhvervsområde Slipshavnsvej fra 2016	LP 348 planlægger for butik for særlig pladskrævende varer (Jem og Fix) + paddelcenter.	Området er udbygget
Erhvervsområde øst	1.E.3 Tung industri	LP 84 Erhvervsområde øst fra 1995 LP 222 Lindholm havn fra 2010 LP 305 vedr. lagerhaller fra 2020	Området rummer blandt andet Nyborg rensningsanlæg	Området er udbygget
Erhvervsområde øst	1.E.4 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	LP 124 Erhvervsområde øst fra 2002 LP 222 Lindholm havn fra 2010 LP 305 vedr. lagerhaller fra 2020	Området rummer blandt andet risikovirksomheden NG Nordic	Området er udbygget
Lindholm havn	1.E.5 Erhvervsområdet er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift.	LP 124 Erhvervsområde øst fra 2002 LP 222 Lindholm havn fra 2010 LP 305 vedr. lagerhaller fra 2020 LP 322 Uddannelsesformål fra 2022	ADP/Lindholm havn overvejer mulig udvidelse af havnen. Kræver ny planlægning.	

Område	KP-ramme	Lokalplan	Bemærk	Restrummelighed
Erhvervsområde øst/håndværk	1.E.6 Kontor og serviceerhverv	Flere lokalplaner	Ældre bynært kvarter til mindre håndværksvirksomheder.	Området er udbygget
Vestergade	1.E.8 - Kontor- og serviceerhverv - Let industri og fremstillingsvirksomhed - Tankstationer - Butikker til pladskrævende varer - Én dagligvarebutik	LP 308 fra 2020 Understøtter KP-rammen	Hele området indgår i detailhandelstrutturen. Hhv. Lokalbutik (dagligvarebutik) + butikker til pladskrævende varer.	Området er udbygget
Falck station	1.E.9 Kontor og serviceerhverv	LP 51 Bolig og falckstation fra 1987		Området er udbygget
Nyvirke	1.E.10 - Byomdannelsesområde - Kontor og serviceerhverv - Boliger	LP 76 - Det gamle elværk	LP 76 omfatter kun den østlige del af området. Området ligger tæt på bymidten, volden og slottet og rummer flere bevaringsværdige bygninger	Potentielt byomdannelsesområde på sigt
Avernakke/Koppers	1.E.11 Havneerhvervsområde	LP 5 fra 1979 LP 5A fra 1981	Risikovirksomhed	Området er udbygget

Område	KP-ramme	Lokalplan	Bemærk	Restrummelighed
Erhvervsområde vest	1.E.12 Tung industri	LP 53 Erhvervsområde vest fra 1988 LP 204 Udvidelse af Erhvervsområde vest fra 2008 LP 324 Lagerhal ved Lollandsvej fra 2021	Den vestlige del af området er ikke byggemodnet.	Området er ikke fuldt udbygget. Restrummelighed ca. 18 ha (ejet af NK)
Hjulby/Toftegårdsvej	1.E.13 - Publikumsorienterede serviceerhverv - Transport- og logistikvirksomheder - Tung industri - Let industri og håndværk	LP 75 fra 1991 + tillæg i 2025 for el-ladestation.	Området er senest udvidet med den lokale produktionsvirksomhed Steffca.	Området er ikke fuldt udbygget. Restrummelighed ca. 18 ha (inkl. areal til regnvandsbassin)
Østerdam øst	1.E.17 Kontor og serviceerhverv Bymidteerhverv (hoteller, restauranter, persontransport, pengeinstitutter, forsikring forretningsservice, offentlig administration, sundhedsvæsen og kultur)	Flere lokalplaner	Rummer tankstationer, el-lade-park og burgerrestauranter.	Området er udbygget
Destilleriet	1.E.18 - Publikumsorienterede serviceerhverv - Kontor- og service erhverv	LP 235 "Nyborg Destillery" fra 2013 LP 314 – Erhvervsformål ved Holmens Boulevard fra 2022	Området rummer Nyborg Destilleri, LOA	Området er udbygget
Sølyst	1.E.19 - Publikumsorienterede serviceerhverv - Kontor- og service erhverv	LP 250 Sølyst fra 2014 Hotel og mødevirksomhed, kontor og administration	Byrådet har besluttet at starte lokalplanproces for etageboligbyggeri.	Byomdannelse – boliger
Erhvervsområde vest	1.E.12 Tung industri	LP 53 Erhvervsområde vest fra 1988 LP 204 Udvidelse af Erhvervsområde vest 2008 LP 324 Lagerhal ved Lollandsvej fra 2021	Den vestlige del af området er ikke byggemodnet.	Området er ikke fuldt udbygget. Restrummelighed ca. 18 ha (ejet af NK)

Ullerslev – Erhvervsområder

Område	KP-ramme	Lokalplan	Bemærk	Restrummelighed
Håndværkerområdet Solholm	2.E.1 Let industri og håndværk	LP 6 håndværkerområde i Ullerslev fra 1979		Området er udbygget
Erhvervsområde Bøgeskovvej	2.E.2 Let industri og håndværk	LP 9 erhvervsområde Ullerslev fra 1979		Område er udbygget
Erhvervsområde Damgårdsvej	2.E.3 Let industri og håndværk	LP 17 erhvervsområde Damsgaard fra 1988	Der er kun LP for ca. halvdelen af erhvervsrammen	Restrummelighed på ca. 8 ha
Erhvervsområde Savmøllen og Mullerup	2.E.4 - Tung industri - Let industri - Håndværk	LP 34 Savmøllen fra 1997		Området er udbygget

Ørbæk – Erhvervsområder

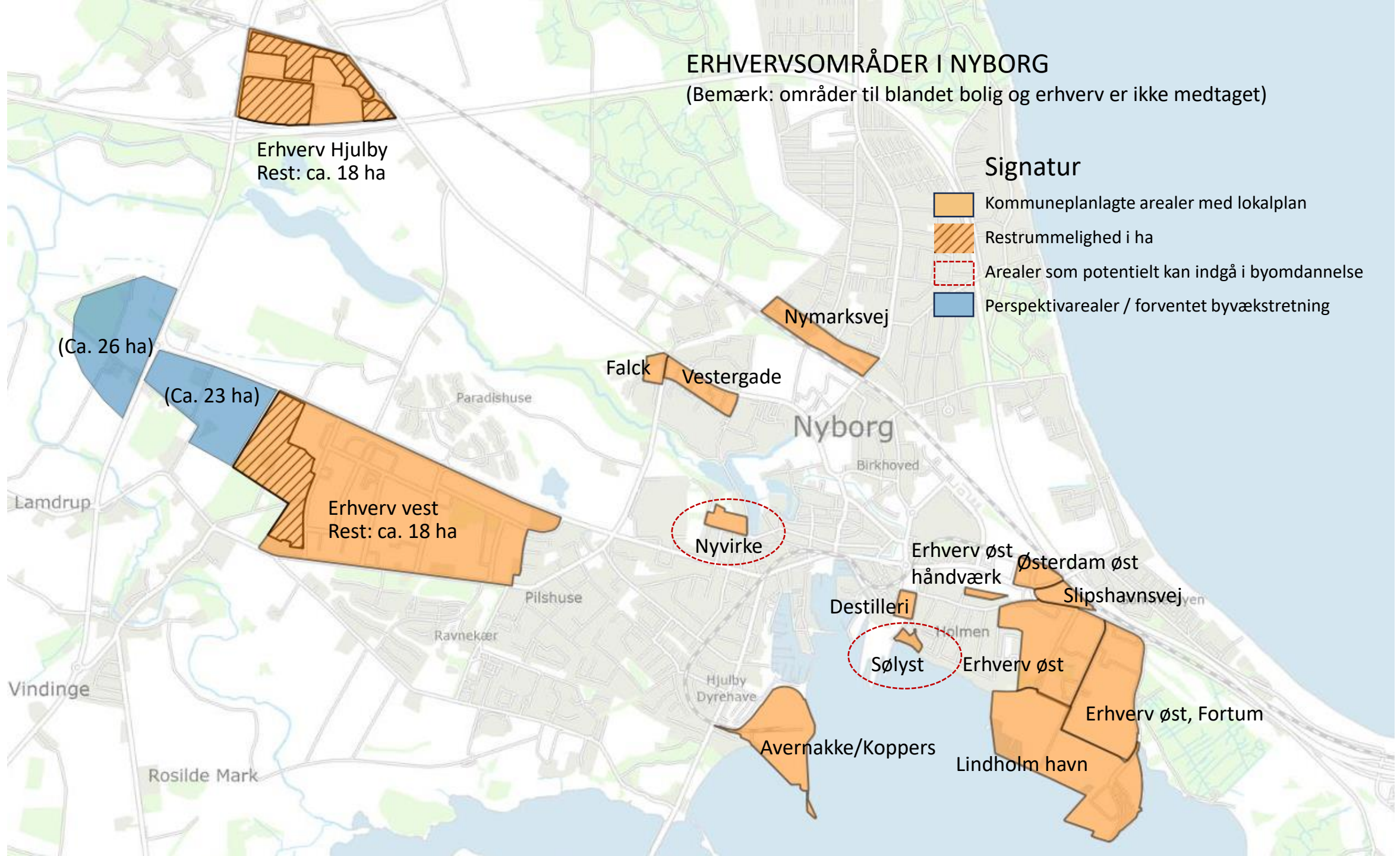
Område	KP-ramme	Lokalplan	Bemærk	Restrummelighed
Langemosevej	3.E.1 - Tung industri - Let industri og håndværk	Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by	Området er udpeget som fremtidig perspektiv areal til boligudbygning ved Ørbæk. Vurderes ikke aktuelt i kommende planperiode/12 år.	Området er udbygget Potentiel byomdannelsesområde
Langemosevænget	3.E.2 - Let industri og håndværk - Kontor og serviceerhverv	Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by	Området er udpeget som fremtidig perspektiv areal til boligudbygning ved Ørbæk. Vurderes ikke aktuelt i kommende planperiode/12 år.	Området er udbygget Potentiel byomdannelsesområde
Pilevej	3.E.3 Kontor og serviceerhverv	Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by		Området er udbygget
Erhvervsområde Odensevej	3.E.4 Erhvervsområde	LP 264 erhvervsområde ved Odensevej fra 2016 LP 288 Højlager fra 2018	Indeholder risikovirksomhed	Udvidelsesmulighed for eksisterende virksomhed
Ringvej	3.E.5 Let industri og håndværk	Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by LP 262 erhvervsområde industrivej fra 2015		Området er udbygget
Erhvervsområde Industrivej	3.E.6 Tung industri	LP 262 erhvervsområde industrivej fra 2015	Biogasvirksomhed, up- og recycling.	Området er ikke fuldt udbygget. Restrummelighed på ca. 6 ha (delvist ejet af NK)

ERHVERVSOMRÅDER I NYBORG

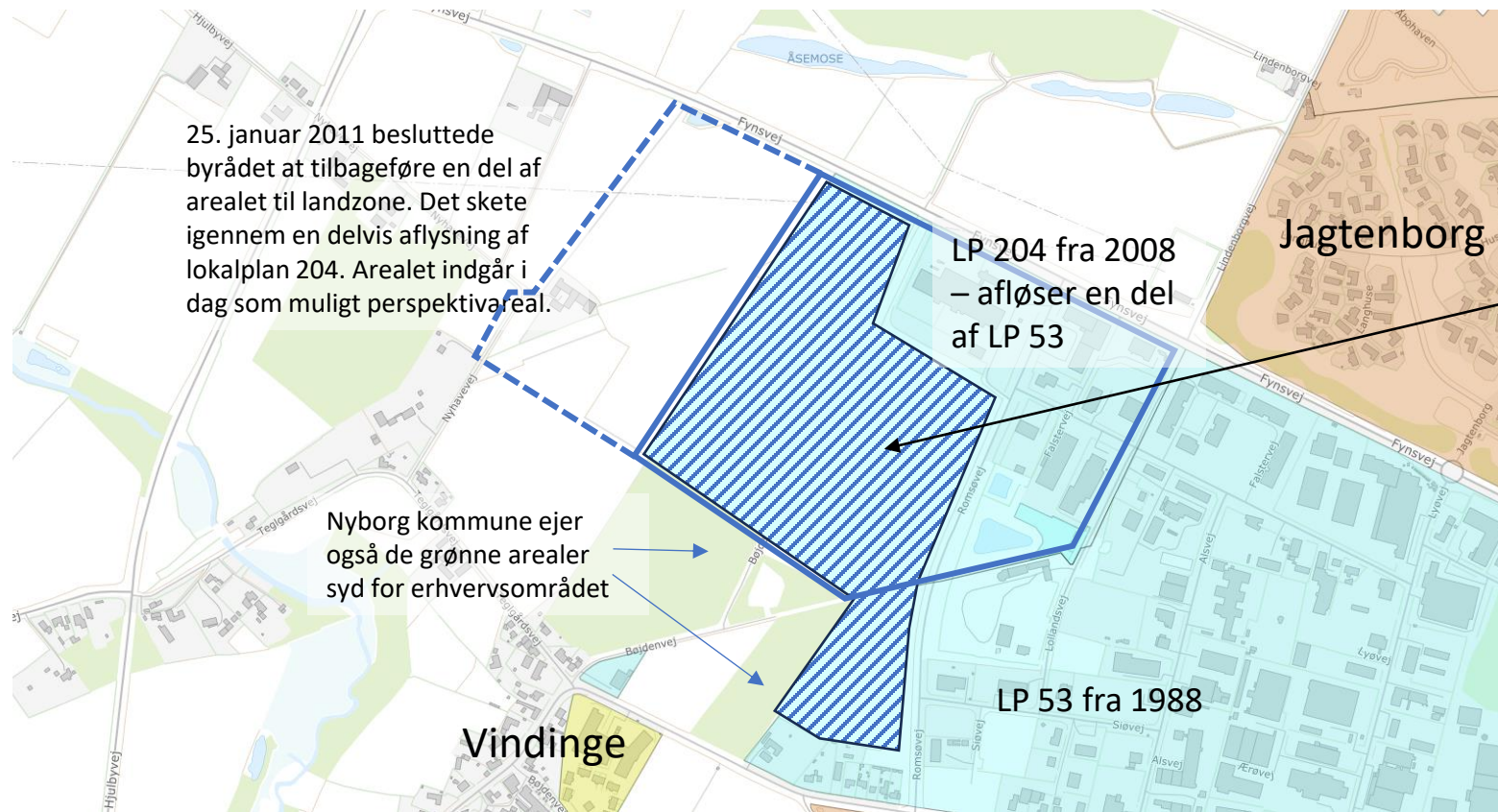
(Bemærk: områder til blandet bolig og erhverv er ikke medtaget)

Signatur

-  Kommuneplanlagte arealer med lokalplan
-  Restrummelighed i ha
-  Arealer som potentielt kan indgå i byomdannelse
-  Perspektivarealer / forventet byvækstretning

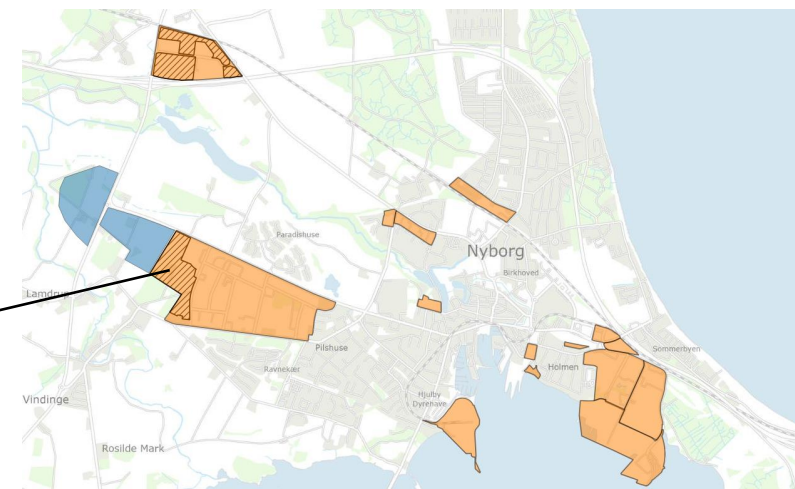


ERHVERVSOMRÅDE VEST



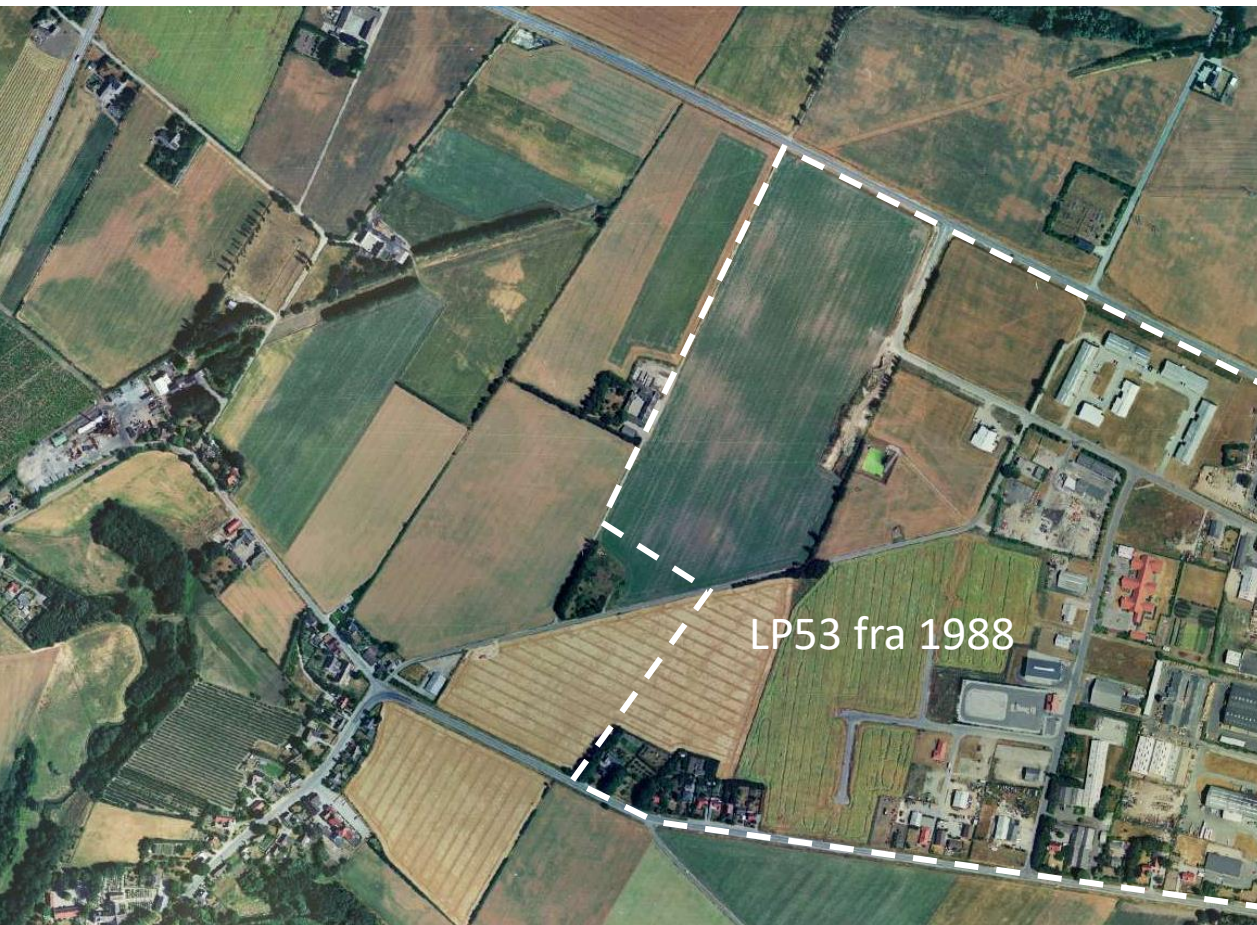
Oversigtskort, der illustrerer den planmæssige udvikling af erhverv vest

Restrummeligheden optager et bruttoareal på ca. 18 ha, som er ejet af Nyborg kommune.



Oprindeligt kort tilknyttet LP 204 fra 2008

UDVIKLINGEN AF ERHVERVSOMRÅDE VEST FRA 1992 TIL 2008



Luftfoto fra 1992

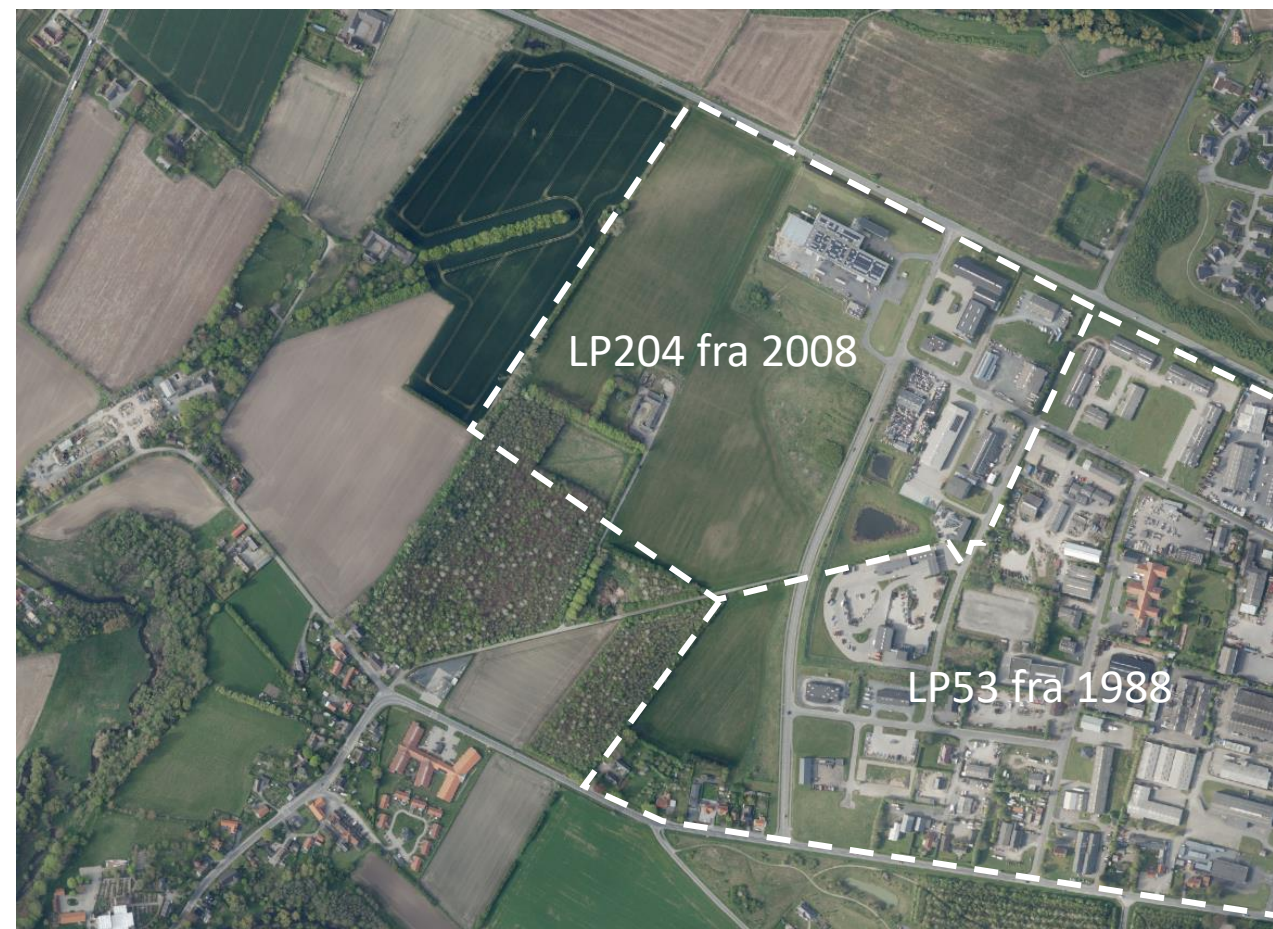


Luftfoto fra 2008

UDVIKLINGEN AF ERHVERVSOMRÅDE VEST FRA 2008 TIL 2024

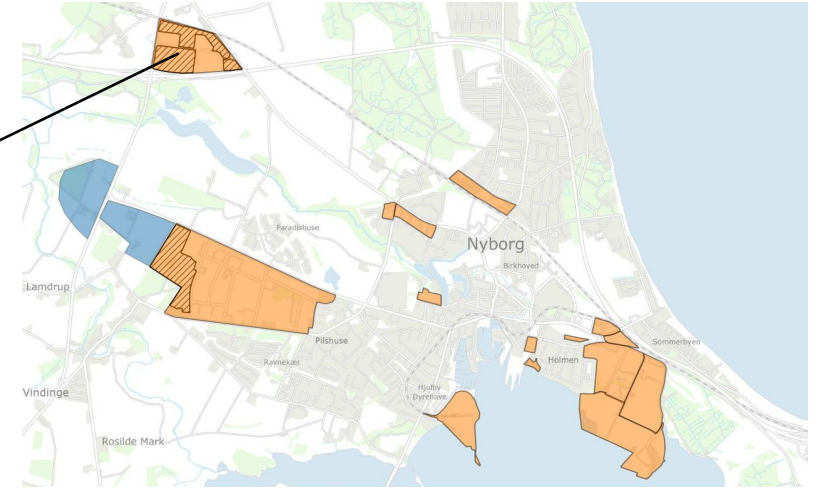
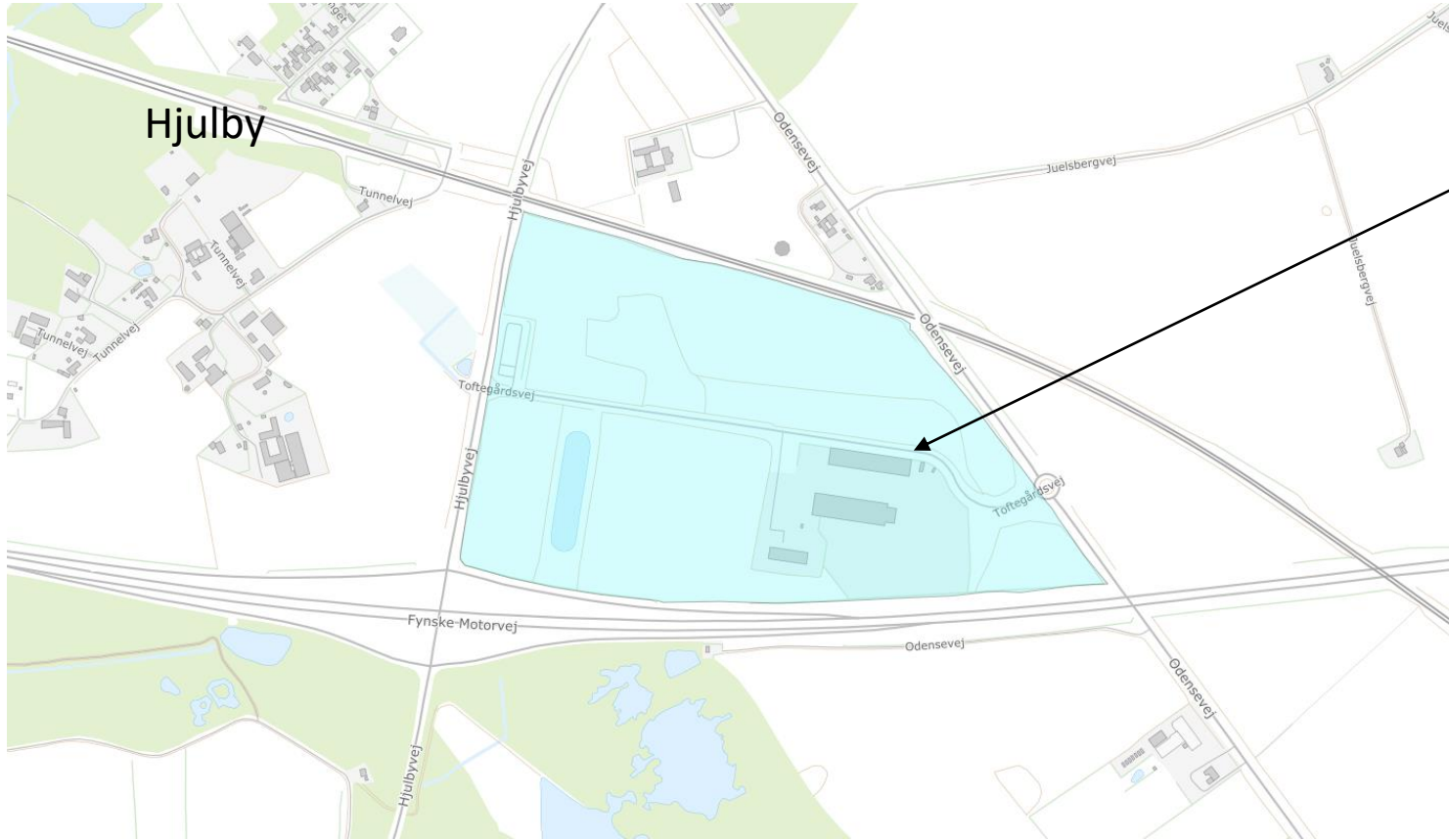


Luftfoto fra 2008



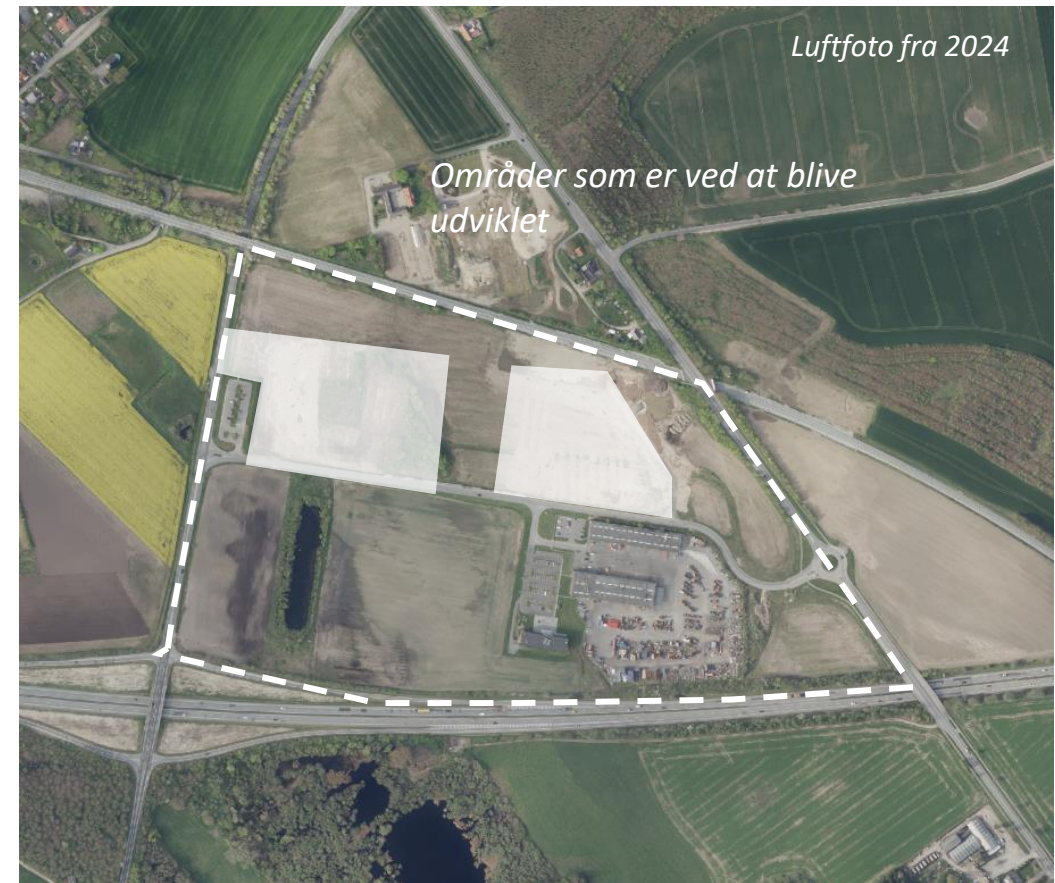
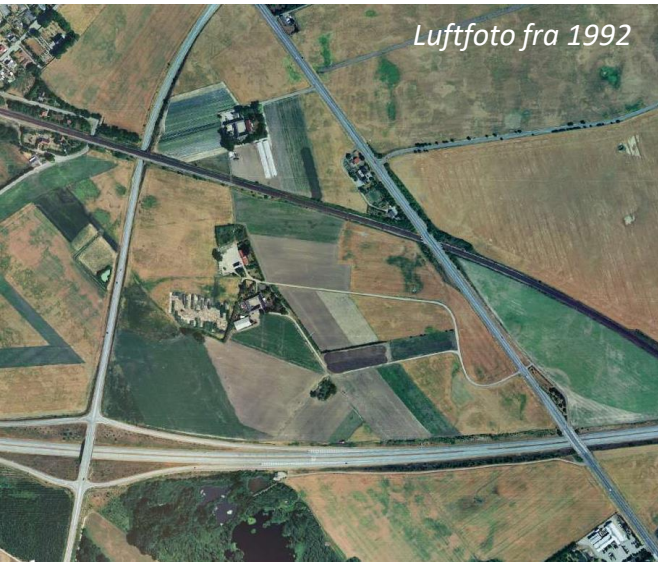
Luftfoto fra 2024

ERHVERVSOMRÅDE VED HJULBY

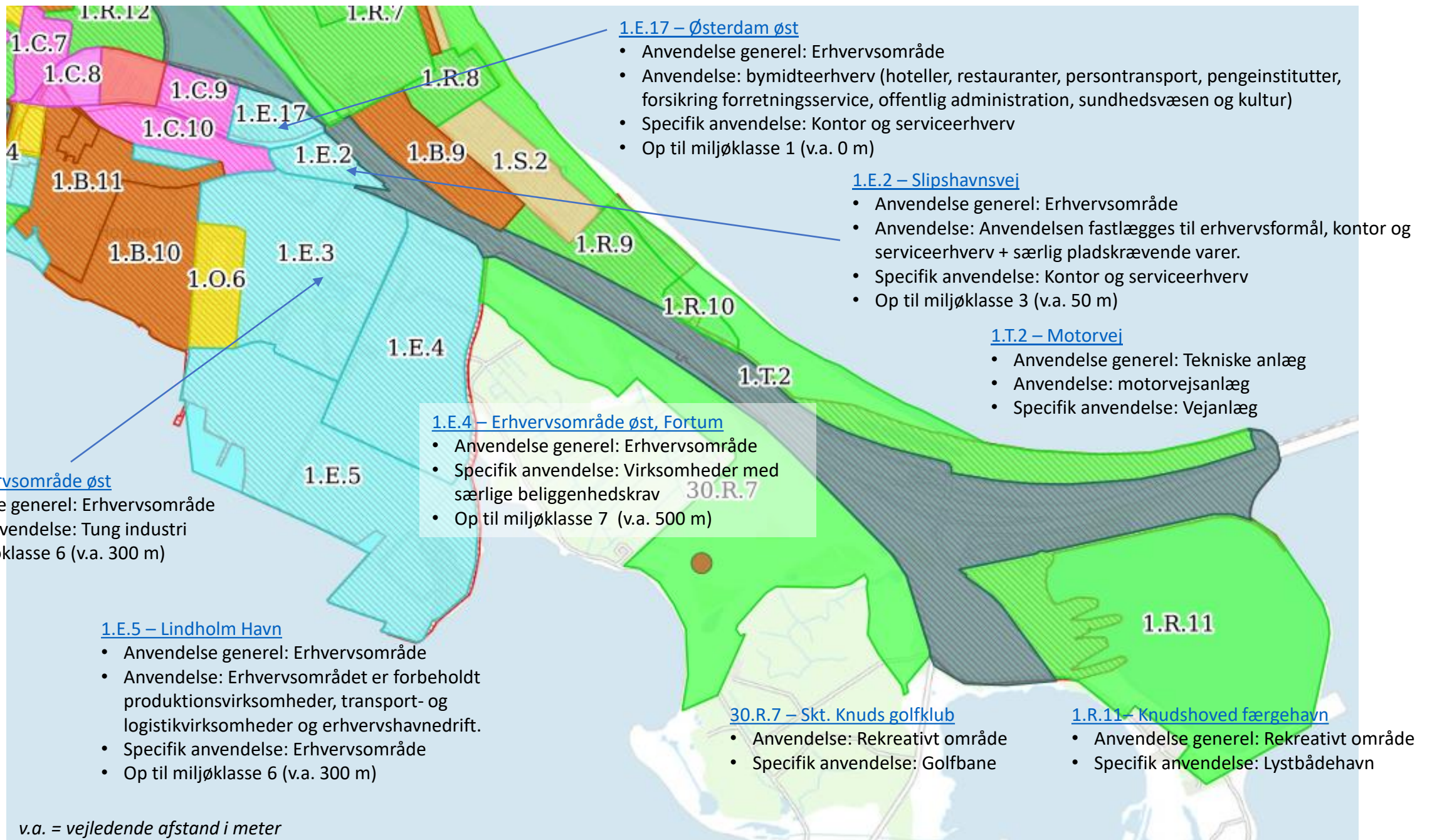


- LP 75 er fra 1991
- Tillæg til LP 75 fra 2025 vedr. vejføring og el-ladepark
- Restrummeligheden optager et bruttoareal på ca. 18 ha inkl. regnvandsbassin.
- Området er privatejet

UDVIKLINGEN AF ERHVERVSOMRÅDE HJULBY FRA 1992 TIL 2024



Området er privat ejet



ERHVERVSOMRÅDER I ULLERSLEV

(Bemærk: områder til blandet bolig og erhverv er ikke medtaget)

Signatur

-  Kommuneplanlagte arealer med lokalplan
-  Kommuneplanlagte arealer uden lokalplan
-  Restruummelighed i ha

Bøgeskovvej

Damgårdsvej

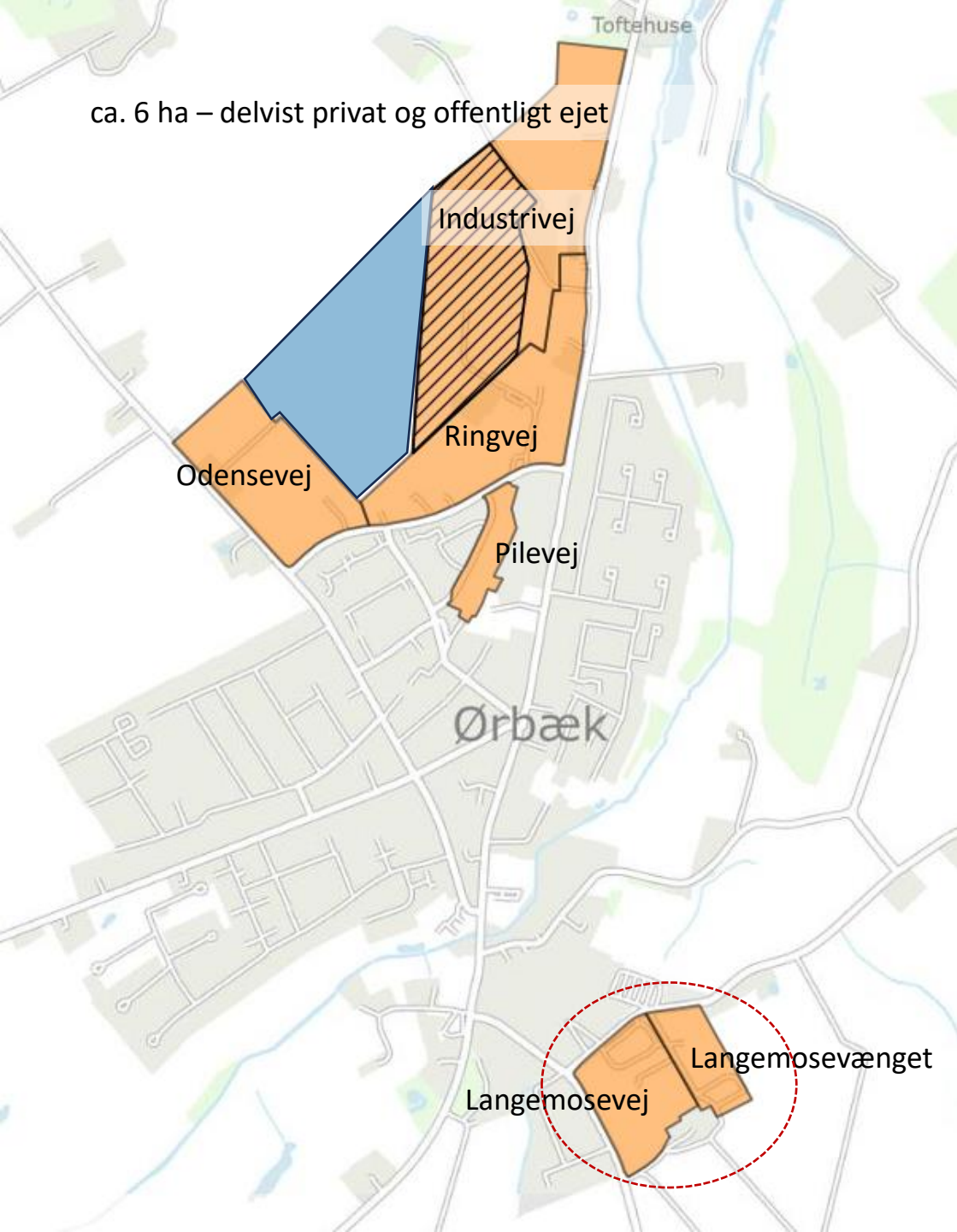
Ca. 1,6 ha – privat ejet

Ullerslev

Ca. 6,3 ha – privat ejet

Savmøllen og
Mullerup

Solholm



ERHVERVSOMRÅDER I ØRBÆK

(Bemærk: områder til blandet bolig og erhverv er ikke medtaget)

Signatur

-  Kommuneplanlagte arealer med lokalplan
-  Restrummelighed i ha
-  Arealer som potentielt kan indgå i byomdannelse
-  Perspektivareal / forventet byvækstretning

Erhvervsområdet, hvor der er en restrummelighed på ca. 6 ha brutto er omfattet af [lokalplan nr. 262](#) fra 2014.

