



**Nyborg**  
KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 15

Lagerhaller på Lindholm Havn

Vedtaget 28. januar 2020 efter offentlig høring i perioden 1. oktober til 29. oktober 2019.



# Lagerhaller på Lindholm Havn

## Baggrund og formål

Nyborg Byråd har udarbejdet dette tillæg for at muliggøre opførelsen af lagerhaller i op til 20 meters højde på havnearealerne i Nyborg, Lindholm Havn. ADP A/S, der ejer Nyborg Havn A/S, vil med højere lagerbygninger muliggøre en mere effektiv brug af arealerne på havnen. Dette vil bl.a. kunne servicere den kommende virksomhed Elysium Nordic i forhold til lagerkapacitet i højden, og vil generelt give bedre muligheder for indretning af havnearealerne

Nyborg Byråd ønsker at understøtte en fortsat positiv udvikling i kommunens erhvervsområder, herunder Lindholm Havn A/S, hvorfor dette kommuneplantillæg er udarbejdet. Tillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 305 - Tillæg til lokalplan nr. 222 for Nyborg Havn, der udmønter de ændrede bygningshøjde i byggeretten i området.

Kommuneplantillæg nr. 15 har udelukkende til formål, at give mulighed for en større højde på lagerbygninger placeret centralt på havnearealerne.

## Foroffentlighed

Nyborg Kommune vurderer, at ændringen med dette tillæg har karakter af en uvæsentlig ændring af bestemmelserne for rammeområde 1.E.5. Der er derfor ikke afholdt foroffentlighed forud for udarbejdelsen af planforslaget i henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c.

## Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer bestemmelserne for den gældende kommuneplanramme 1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn.

Området benyttes som erhvervs- og havneområde til erhvervsvirksomheder, herunder havnerelaterede erhverv. Området er en del af Erhvervsområde Øst, der er en af de primære erhvervsområder i Nyborg. Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 6 blev området desuden udpeget som erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder samt havne- og logistikerhverv.

Ændringerne med dette tillæg består i en justering af den maksimale bygningshøjde fra 12,5 meter til 20 meter. Samtidig specificeres det i rammebestemmelsen vedr. bebyggelsens omfang, at bebyggelse over 12,5 meter skal placeres centralt i området og min. 25 meter kajakant.



*Figur: Lindholm Havne ligger mellem Nyborg by og naturområdet ved Slipshavn og Knudshovedhalvøen med god tilgængelighed til den nationale infrastruktur over Storebælt. Billede fra 2019.*

## Forhold til anden planlægning

### Påvirkning af kysten

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen i Nyborg by. For den kystnære del af byzonen skal kommunerne ifm. kommuneplanlægningen vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Til brug for denne vurdering er der udarbejdet visualiseringer af lagerbygninger med en højde på op til 20 meter, som muliggjort med rammeændringen med dette tillæg. Visualiseringerne er vedlagt som bilag til planen.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at den muliggjorte bygningshøjde ikke medfører en væsentlig påvirkning af kysten. Her ligger kommunen vægt på, at den ændrede højde ikke medfører et væsentlig anderledes visuelt udtryk af havneområdet som helhed set fra de valgte standpunkter på Knudshovedhalvøen, Holckenhavn dæmningen eller marinaen ved Nyborg by.

Kommunen ligger endvidere vægt på, at lagerhaller på op til 20 meter i højden ikke vil kunne ses fra beboelseskvarteret ved Knudshovedvej, Provst Hjortvej og Kystvej.

Slutteligt ligger kommunen vægt på, at lagerhallerne placeres i et aktivt havneområde, hvor hensynet til at sikre

fortsat velfungerede erhvervs- og havnearealer er tungtvejende.

### **Klimatilpasning**

Planområdet ligger inden for den i Kommuneplan 2017 afgrænsede kystplanlægningslinje. Kommuneplanen foreskriver derfor, at der skal tages stilling til afværgeforanstaltninger for at sikre nybyggeri mod oversvømmelse.

Området ligger desuden inden for et risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet.

Området ligger lavt med en gennemsnitlig terrænkote på +1,5-2 m ift. DVR90.

Da denne lokalplan ikke muliggør ændret anvendelse af ejendommen, der fastholdes som havne- og erhvervsområde er der ikke krav om fastsættelse af afskærmende foranstaltning. I den gældende lokalplan nr. 222 for området er fastsat en minimumssokkelkote på +1,39 m ift. DVR90. Dette vil også være gældende for nye lagerhaller i området.

### **Produktionsvirksomheder**

Planområdet er en del af et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, samt havne- og logistikvirksomheder. Inden for det udpegede område må der ikke planlægges for andre anvendelser end produktionsvirksomheder, samt havne- og logistikvirksomheder.

Formålet med planlægningen er at sikre gode vilkår for drift og udvikling for produktionsvirksomheder, mv.

Med dette tillæg understøttes udviklingen af havneerhvervene i området ved at give mulighed for bedre og mere arealeffektive lagerbygninger. Planlægningen vurderes derfor at være forenelig med hensynet til produktionsvirksomhederne.

### **Risikovirksomheder**

Fortum Waste Solutions A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen, hvilket kan have 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).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder inden for skadesafstande (500 meter eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn i 2010, der omfatter samme område som nærværende lokalplan, blev en ændring i risikoen ifm. uheld på Fortum Waste Solutions A/S (dengang Kommunekemi) vurderet i sammenhæng med de muliggjorte aktiviteter på havnen.

I 2010 blev det vurderet, at det værst tænkelige uheld med farlige stoffer fra Fortum Waste Solutions A/S vil være en brand i lagre af fast eller flydende affald. Det kan give anledning til varmepåvirkning som kan medføre personskaade, dog i et begrænset område som primært omfatter vejarealer og områder, hvor personer ikke tager ophold i længere

tid end det tager at køre forbi. Det er kommunens vurdering at lokalplan nr. 222 ikke medfører ændringer af de hidtidige arealanvendelser eller ændrer ved afstandsforholdene til risikofølsomme anvendelser og at risikoen for at et uheld på Fortum Waste Solutions A/S kan medføre alvorlige farer for personer udenfor virksomheden og for miljøet er på et acceptabelt niveau.

Med dette tillæg til lokalplanen, hvor anvendelsen ikke ændres, og der kun muliggøres en større bygningshøjde, vurderer Nyborg Kommune at vurderingen fra 2010 kan fastholdes.

Se også kortet længere nede.

### **Høring af risikomyndigheder**

Af bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for Fortum Waste Solutions A/S er Miljøministeriet v. Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 12. juli til 30. august 2019. Nyborg Kommune har ikke modtaget bemærkninger til planarbejdet.

### **Naturbeskyttelse, herunder Natura2000, og beskyttede arter, herunder Bilag IV arter**

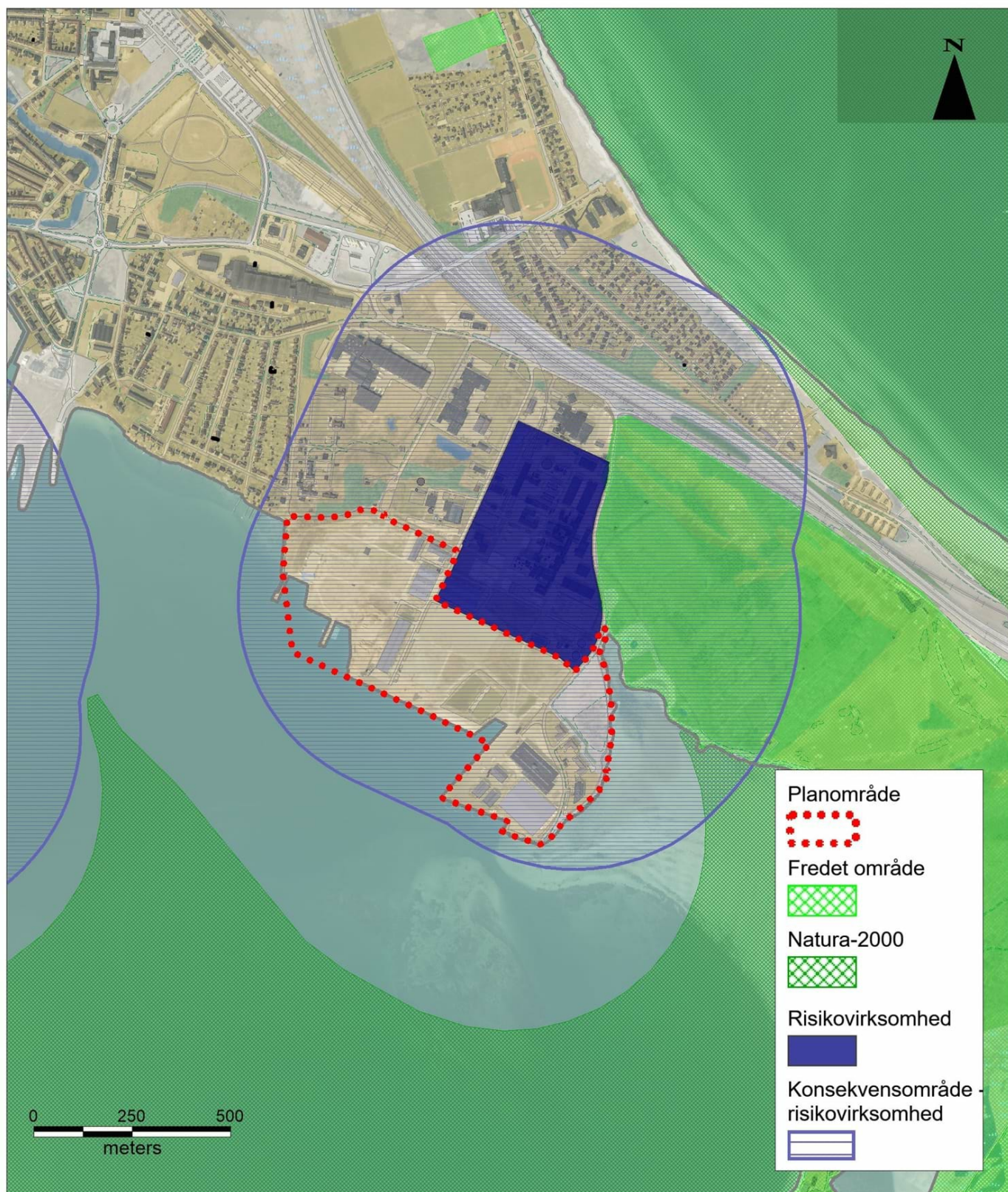
Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 300 m øst og ca. 500 m syd for planområdet. På grund af planens indhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngler eller rastområde for arter på Habitatdirektivets Bilag IV. Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

Øst for planområdet ligger Knudshovedhalvøen, der er omfattet af en række beskyttelseskategorier i Kommuneplan 2017. Området er også fredet, jf. Afgørelse - Reg. nr.: 07974.00, og en stor del af området rummer fredskov.

Planområdet overlapper ikke med naturbeskyttelsesinteresserne, og vurderes i øvrigt ikke påvirke de naturudpegningerne, herunder fredningen, på Knudshovedhalvøen.

Se også kortet nedenfor.



## Miljøvurdering af planen

Planerne muliggør udelukkende etablering af lagerbygninger på op til 20 meter i højden på eksisterende erhvervs- og havnearealer. Der er udarbejdet visualiseringer af lagerhaller på 20 meters højde i området. På den baggrund er det

vurderet, at planerne ikke vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af hverken naboer, kysten eller Nyborg by generelt. Derfor vurderes planerne ikke at skulle miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

## 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](http://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.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

## Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

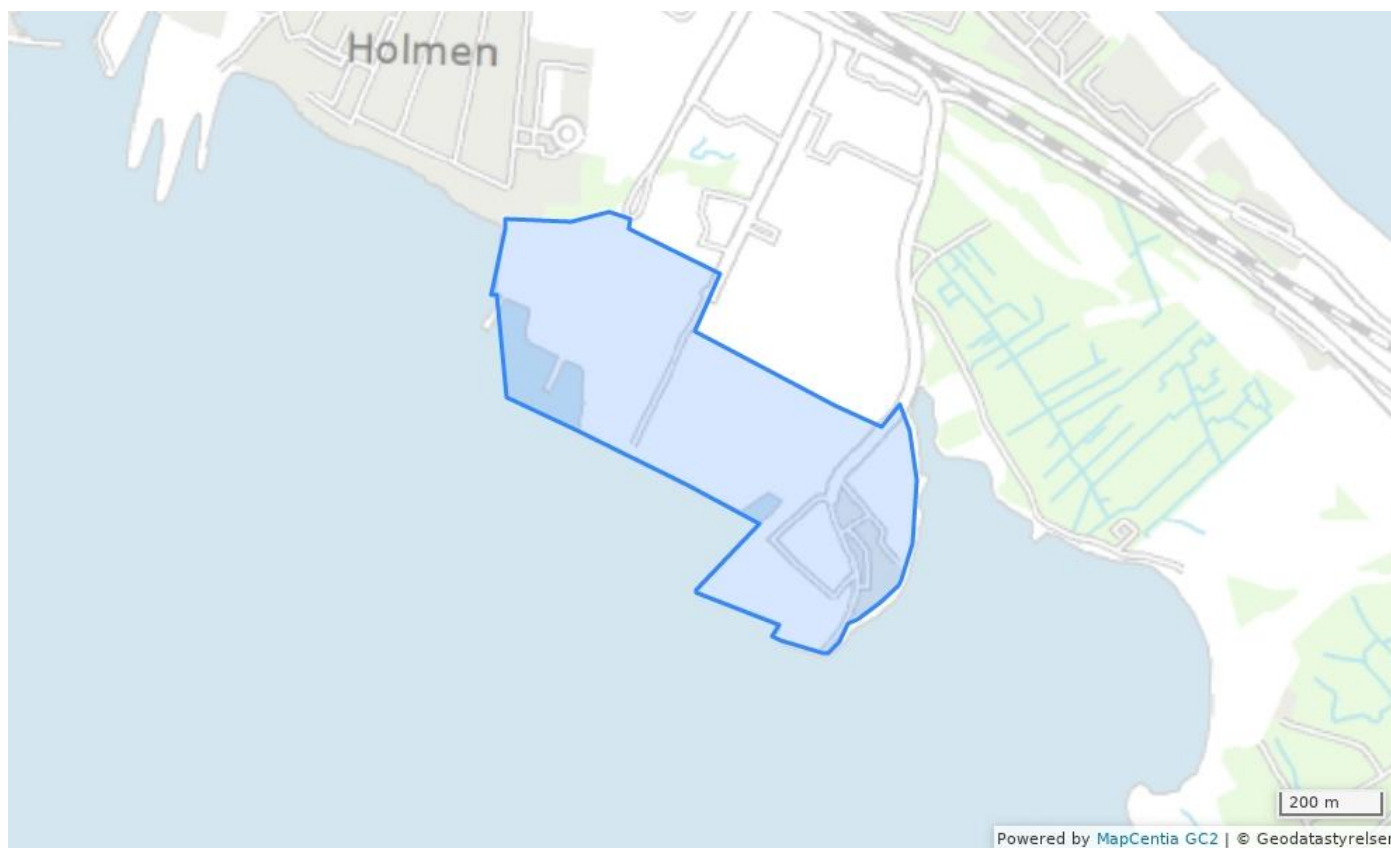
1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.



# 1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn



## Bestemmelser

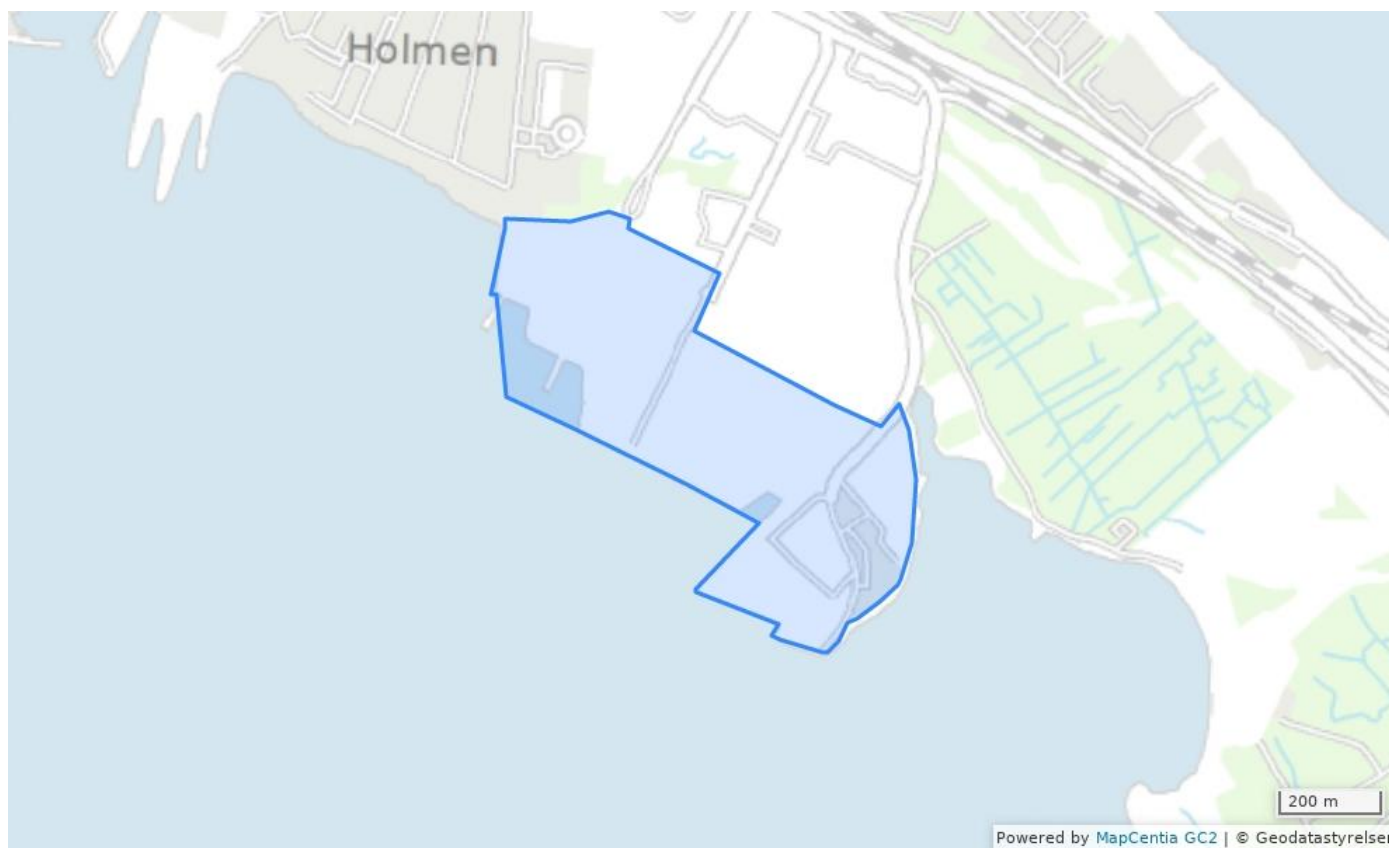
Plannavn	Nyborg, Lindholm Havn
Plannummer	1.E.5
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	20
Max. miljøklasse	6
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Anvendelse	Erhvervsområdet er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift. Der kan imidlertid etableres virksomheder i samme eller højere miljøklasse, hvis de ikke medfører skærpede miljøkrav til de eksisterende virksomheder i

Bebyggelsens omfang	erhvervsområdet. Bebyggelse må som udgangspunkt være op til 12,5 meter i højden. Der kan tillades bygninger på op til 20 meter i højden, hvis de placeres centralt i området og holder min. 25 meter til tilstødende boligområder og kajkant.
Miljø	Den eksisterende støjvold skal til en hver tid tilpasses virksomhedernes støjniveau. Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring Fortum Waste Solutions A/S.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Vedtaget
--------	----------

## 1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn



## Bestemmelser

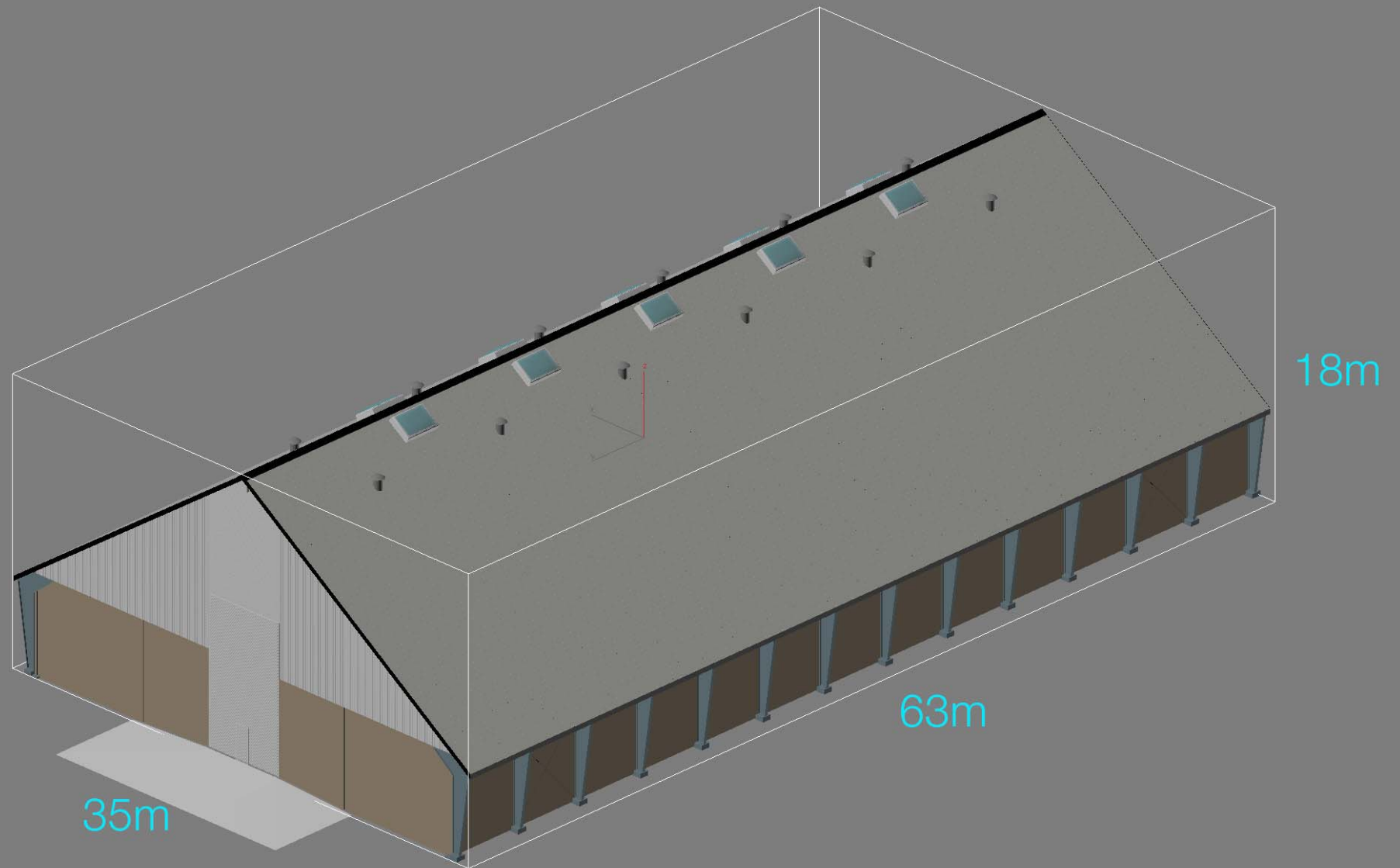
Plannavn	Nyborg, Lindholm Havn
Plannummer	1.E.5
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde	12.5
Max. miljøklasse	6
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Miljø	Den eksisterende støjvold skal til en hver tid tilpasses virksomhedernes støjniveau. Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring EkoKem.

Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 222
Særlige bestemmelser	Grundstørrelser min. 1.000 m2.
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde

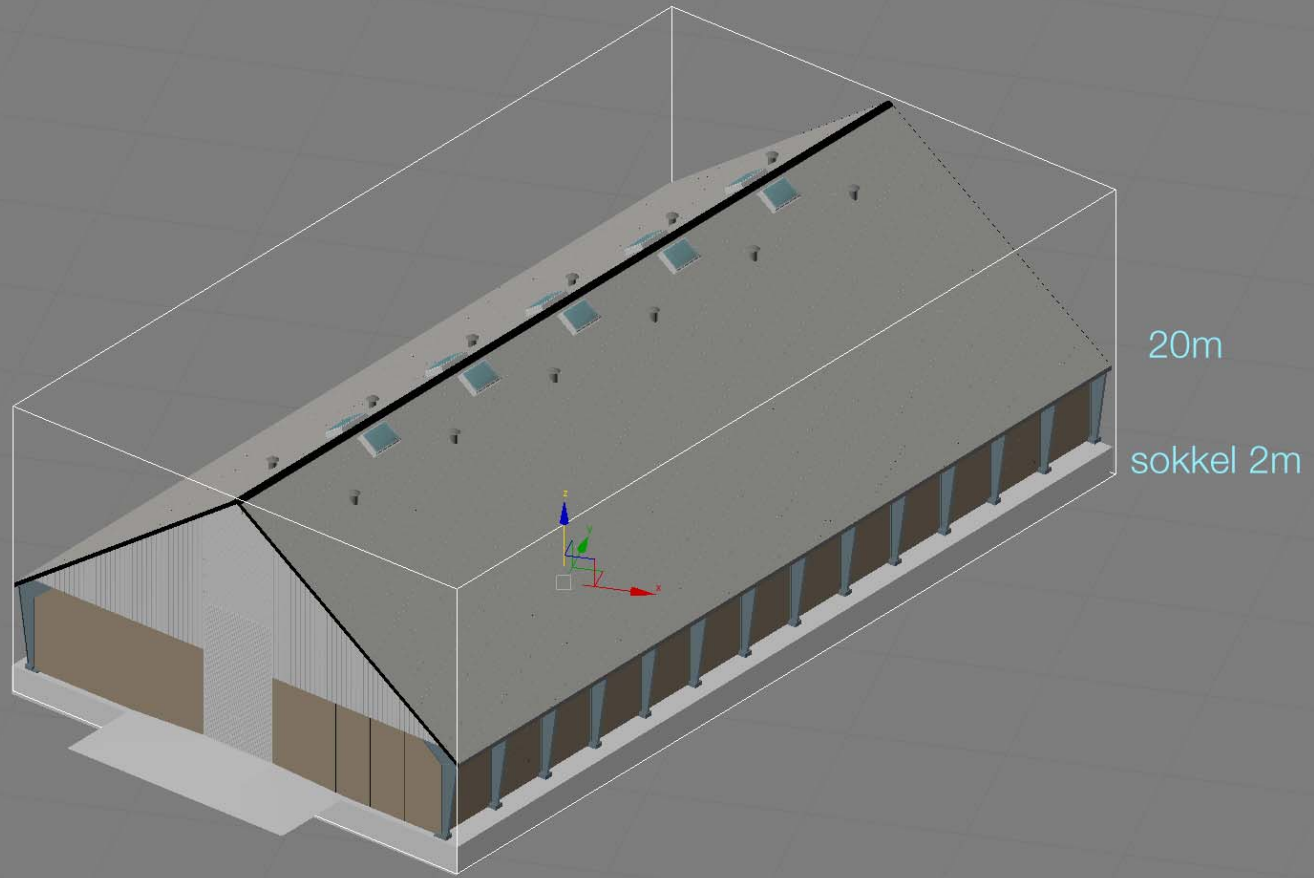
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Aflyst
--------	--------

# dimensioner\_haller



# dimensioner\_haller\_20m



# kameraplaceringer



# kameraplaceringer\_kystvej

[1] [66] [Shaded]





# kort placering af haller på havnen med 3d terræn



kort placering af haller på havnen med punktsky af eksist









Skjult bag træer og bygninger  
Afstand til haller ca. 530m





Skjult bag bygninger og træer  
Afstand til haller ca. 300m













# kameraplaceringer\_kystvej





