

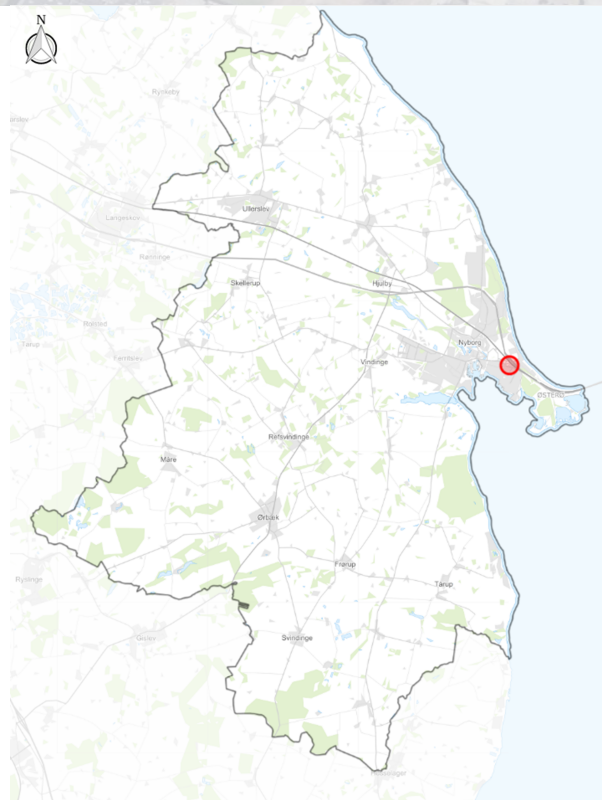


Nyborg
KOMMUNE



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 348 - Butik i tilknytning til tankstation

Vedtaget endeligt den 26. august 2025



Indhold

Tillæg nr. 1 - Butik i tilknytning til tankstation, til Lokalplan nr. 348	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	8
Bestemmelser	9
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	12
Retsvirkninger	13

Tillæg nr. 1 - Butik i tilknytning til tankstation, til Lokalplan nr. 348



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 vedtaget endeligt af Nyborg Kommunes Byråd den 26. august 2025.

Tillægget er offentligt bekendtgjort den 27. august 2025.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknikogmiljoe@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 naevneneshus.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

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan kan 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.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplan tillægget ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes i, at tillægget ikke er regulerende for ny bebyggelses omfang og placering. Dette reguleres i Lokalplan nr. 348.

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

Klager over miljøvurdering:

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

En privat operatør af en tankstation, på hjørnet af Storebæltsvej og Slipshavnsvej, har henvendt sig til Nyborg Kommune med ønsket om muligheden for at etablere en butik i tilknytning til tankstationen. Området er omfattet af Lokalplan nr. 348.

Det er vurderet, at Lokalplan nr. 348 ikke giver mulighed for at etablere en butik i tilknytning til en tankstation, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til Lokalplan nr. 348. Når der udarbejdes et tillæg til Lokalplan nr. 348, betyder det, at begge lokalplaner vil gælde for området.

Formål

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 348 skal gøre det muligt at etablere en butik i tilknytning til et tankanlæg, jf. planlovens §5 o.

Lokalplanområdet

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 348 medfører kun mindre justeringer af den gældende lokalplan og ændrer således ikke planens overordnede struktur eller anvendelsesprincipper. Som det fremgår af kortet nedenfor, omfatter den primære ændring delområde 4, hvor anvendelsesbestemmelserne justeres. Området er markeret med rød afgrænsning.

Den stiplede hvide linje viser lokalplanområdets nuværende afgrænsning, som forbliver uændret med dette tillæg.



Planens indhold

Tillæg nr. 1 omfatter samme geografiske område som Lokalplan nr. 348. Lokalplanens overordnede indhold og struktur fastholdes.

Tillægget tilføjer en ny anvendelsesbestemmelse til § 3 i Lokalplan nr. 348 for delområde 4. Formålet er at muliggøre etablering af en butik i tilknytning til en tankstation. I henhold til planlovens § 5 o kan der, i tilknytning til tankstationer beliggende uden for bymidter, bydelscentre og aflastningsområder (jf. § 5 m og § 5 n), udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget i forbindelse med dets primære funktion. Butikken vil give de kørende mulighed for at supplere deres tankning med lette måltider, drikkevarer og et begrænset varesortiment, svarende til det, der kendes fra øvrige tankstationer i Danmark.

Tillægget tilføjer desuden nye bestemmelser til § 8 i Lokalplan nr. 348, herunder en minimumsafstand til skel for ny bebyggelse i delområde 3 og 4 samt en afgrænsning af det maksimale butiksareal i delområde 4. Endvidere ændres § 6.5 vedrørende etablering af handicapparkering.

Af hensyn til læsbarheden og for at sikre konsistens mellem tillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 348 er tillæggets bestemmelser nummereret i overensstemmelse med den oprindelige lokalplan.

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 tillæggets formål, at:

- Supplere anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan nr. 348, så der gives mulighed for, at etablere en butik i tilknytning til eksisterende tankstation i delområde 4.
-

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplantillægget omfatter det samme område som Lokalplan nr. 348.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

§3 Anvendelse

Følgende bestemmelse tilføjes til Lokalplan nr. 348:

3.7 Delområde 4

Inden for delområde 4 kan der, i tilknytning til tankstationen, etableres 1 butik på 200 m².

I henhold til planlovens §5 o., kan der i tilknytning til tankstationer, der uden for bymidter, bydelscentre eller aflastningsområder (§5m og §5n), udlægges areal til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

§6 Parkeringsforhold

Tillæg nr. 1 ændre §6.5 i Lokalplan nr. 348 til følgende:

6.5 Der skal etableres handicappladser pr. ejendom i henhold til følgende principper:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler 3,5 x 5,0 meter	Handicappladser til kassebiler 4,5 x 8,0 m
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3

Der tilføjes følgende bestemmelse:

6.6 Såfremt flere ejendomme etablere fællesparkering jf. §6.2 i Lokalplan nr. 348, gælder ovenstående for det samlede parkeringsanlæg.

El-ladepladser medregnes som normale p-pladser.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

Følgende tilføjes til §8.3 i Lokalplan nr. 348:

C: Ny Bebyggelse skal have en afstand til skel på 2,5 meter. Skure og overdækninger og lignende er undtaget.

D: Specifikt for Delområde 4:

- Det maksimale butiksareal må ikke overstige 200m²*
- Cafeområder, toilet- og personalefaciliteter, samt areal til lager, medregnes ikke i den ovenstående butiksareal.

*Butik forstås her, som det areal hvorfra der opsættes og forhandles varer. For at kunne etablere en butik iht. planlovens 5 o, må den tilknyttede butik ikke være det primære formål med områdets brug. Derfor sættes der restriktioner for det maksimale areal.

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.

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

På nær risikovirksomheder, henvises der til Lokalplan nr. 348 for udførlig gennemgang af tilladelser efter anden lovgivning og fra andre myndigheder samt forhold til anden planlægning

Risikovirksomheder

Planområdet grænser op til virksomheden Fortum Waste Solutions A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, som en Kolonne 3 virksomhed, med en sikkerhedszone på 450 meter. Det forudsættes derfor, at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i en bygge- og anlægsfase, idet Slipshavnsvej er primær fremkørselsvej for beredskabskøretøjer hvortil uhindret adgang er essentiel. Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer at den er ajourført. Ved realisering af dette tillæg sker der ingen ændring i afgrænsningen lokalplan nr 348 og dets delområder. Tillæg nr. 1 – Butik i tilknytning til tankstation, til Lokalplan nr. 348, vil således være uden for sikkerhedszonen på 450m meter.”

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.