Nyborg KOMMUNE

Kommuneplan 2025 - tillæg nr. 5

Ændrede butiksstørrelser for aflastningsområdet "Nyborg Jern"

Forslag til offentlig høring i perioden 24. september til 22. oktober 2026.

Tillæg 5 - Ændrede butiksstørrelser for aflastningsområdet "Nyborg Jern"

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget omhandler det eksisterende butiksområde ved Frisengårdsvej i Nyborg, aflastningscenteret *Nyborg Jern*.

Området rummer i dag flere dagligvarebutikker, apotek, fitnesscenter, restaurant, genbrugsbutik m.m. Området er opbygget omkring et centralt parkeringsområde med tilhørende tank- og ladefaciliteter.

Efter etableringen af det nye aflastningscenter ved Storebæltsvej er flere butikker flyttet fra området, herunder JYSK, T. Hansen og Jem & Fix. Det har medført, at tre lejemål inkl. varegård i området står ledige.

Det er hensigten at sammenlægge de tre lejemål til én større butiksenhed.

Formålet med kommuneplantillægget er at tilpasse rammebestemmelserne for aflastningscenteret *Nyborg Jern*, så det bliver muligt at lokalplanlægge for en større butiksenhed. Tillægget skal samtidig justere det samlede areal til detailhandel inden for aflastningsområdet, så det i højere grad afspejler den gældende lokalplanlægning. Slutteligt skal tillægget rette en udpegning af en fejlregistreret bevaringsværdig bygning.

Oversigtskort over butiksområdet ved Nyborg Jern. Området er omfattet af kommuneplanramme: 1.C.1, som udlægger området til aflastningsområde. Kommuneplantillægget er konkret affødt af et ønske om

at sammenlægge tre tidligere butikslejemål til én stor butik til byggemarkedsformål.

Foroffentlighed

Nyborg Kommune har vurderet, at der er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, og at der derfor ikke er gennemført foroffentlighed, jf. Planloven § 23c (lovbek. nr. 572 af 29. maj 2024).

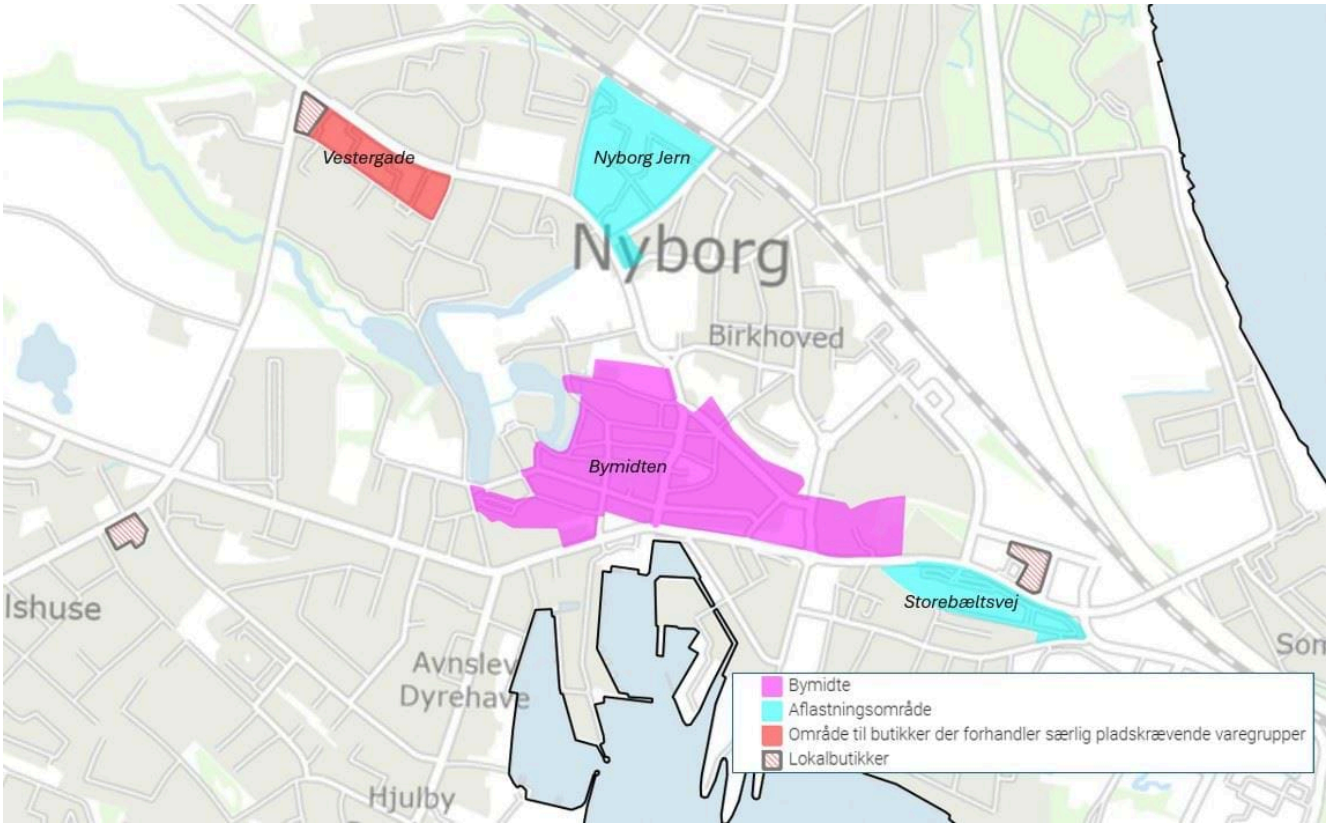
Kommuneplantillæggets indhold

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 3 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for detailhandelsstrukturen, herunder afgrænsning af detailhandelsområder. Kommuneplanen skal desuden fastsætte det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for de enkelte detailhandelsområder og butikker.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på den geografiske afgrænsning af detailhandelsområdet ved *Nyborg Jern*, men alene:

- den samlede ramme til butiksformål indenfor aflastningsområdet ved *Nyborg Jern*
- den maksimale butiksstørrelse for hhv. udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer

Herudover ændrer tillægget på kommuneplanens registrering af en fejlregistreret bevaringsværdig bygning inden for området.



Kortet illustrerer den aktuelle detailhandelsstruktur i Nyborg.

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget ændrer retningslinje 1 og 2 tilknyttet *detailhandel* for den del, der vedrører aflastningsområdet ved *Nyborg Jern*.

Retningslinje 1 fastsætter den samlede ramme til butiksformål inden for de enkelte detailhandelsområder. Retningslinjen ændres fra:

Retningslinjer for den samlede ramme til butiksformål					
Område	Type	Ramme til dagligvarer	Ramme til udvalgsvarer	Ramme til særlig pladskrævende varer (SPV)	Samlet ramme til butiksformål
Nyborg bymidte	Bymidte	Ingen begrænsning	Ingen begrænsning	0 m²	39.900 m²
Nyborg Jern	Aflastningsområde	4.700 m²	6.150 m² tilsammen		10.850 m²
Storebæltsvej	Aflastningsområde	Max 2.600 m²	Max 15.000 m² tilsammen		15.000 m²
Vestergade, Nyborg	Område med SPV	0 m²	0 m²	4.200 m²	4.200 m²
Ullerslev bymidte	Bymidte	1.800 m²	2.000 m²	0 m²	3.800 m²
Ørbæk bymidte	Bymidte	3.600 m²	2.000 m²	0 m²	5.600 m²
I alt					79.350 m²

Til:

Retningslinjer for den samlede ramme til butiksformål					
Område	Type	Ramme til dagligvarer	Ramme til udvalgsvarer	Ramme til særlig pladskrævende varer (SPV)	Samlet ramme til butiksformål
Nyborg bymidte	Bymidte	Ingen begrænsning	Ingen begrænsning	0 m²	39.900 m²
Nyborg Jern	Aflastningsområde	Max 7.200 m²	Max 8.200 m² tilsammen		13.200 m²
Storebæltsvej	Aflastningsområde	Max 2.600 m²	Max 15.000 m² tilsammen		15.000 m²
Vestergade, Nyborg	Område med SPV	0 m²	0 m²	4.200 m²	4.200 m²
Ullerslev bymidte	Bymidte	1.800 m²	2.000 m²	0 m²	3.800 m²
Ørbæk bymidte	Bymidte	3.600 m²	2.000 m²	0 m²	5.600 m²
I alt					81.700 m²

Retningslinje 2 omhandler maksimum og minimum butiksstørrelser indenfor de enkelte detailhandelsområder. Retningslinje 2 ændres fra:

Retningslinjer for den maksimale og minimale butiksstørrelse			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende varer
Nyborg bymidte: Indenfor voldene/bykernen	1.500 m² / ingen minimums str.	1.500 m² /ingen minimums str.	-
Nyborg bymidte: Udenfor voldene	3.500 m² / ingen minimums str.*	2.000 m²/ingen minimums str.*	-
Nyborg Jern	3.900 m² / 500 m²	2.000 m² / 500 m²	2.000 m² / 500 m²
Storebæltsvej	2.600 m² / 750 m²	15.000 m² / 750 m²	15.000 m² / 500 m²
Vestergade, Nyborg	-	-	4.000 m² /ingen minimums str.
Ullerslev bymidte	3.500 m² /ingen minimums str.	2.000 m² /ingen minimums str.	-
Ørbæk bymidte	3.500 m² /ingen minimums str.	2.000 m² /ingen minimums str.	-
Enkeltstående butikker	1.200 m² /ingen minimums str.	-	-

**I bymidten øst for bykernen skal der planlægges for butikker med butiksstørrelser over 500 m² bruttobutiksareal.*

Til:

Retningslinjer for den maksimale og minimale butiksstørrelse			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende varer
Nyborg bymidte – indenfor voldene/bymidten	1.500 m^2 / ingen minimums str.	1.500 m^2 /ingen minimums str.	-
Nyborg bymidte – udenfor voldene	3.500 m^2 / ingen minimums str.*	2.000 m^2/ingen minimums str.*	-
Nyborg Jern	3.900 m^2 / 500 m^2	4.000 m^2 / 500 m^2	4.000 m^2 / 500 m^2
Storebæltsvej	2.600 m^2 / 750 m^2	15.000 m^2 / 750 m^2	15.000 m^2 / 500 m^2
Vestergade, Nyborg	-	-	4.000 m^2 /ingen minimums str.
Ullerslev bymidte	3.500 m^2 /ingen minimums str.	2.000 m^2 /ingen minimums str.	-
Ørbæk bymidte	3.500 m^2 /ingen minimums str.	2.000 m^2 /ingen minimums str.	-
Enkeltstående butikker	1.200 m^2 /ingen minimums str.	-	-

**I bymidten øst for bykernen skal der planlægges for butikker med butiksstørrelser over 500 m^2 bruttobutiksareal.*

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Rammebestemmelsen vedr. bebyggelsens omfang for det aktuelle rammeområde, 1.C.1 for *Nyborg Jern*, ændres fra:

"Der kan etableres op til 10.850 m2 detailhandel inden for rammeområdet fordelt på max. 4.700 m2 til dagligvarebutikker og max. 6.150 m2 til udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Bruttobutiksarealet må være max. 3.900 m2 for dagligvarebutikker og max 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker og min. 500 m2 for begge typer".

Til:

"Der kan etableres op til i alt 13.200 m2 detailhandel inden for rammeområdet fordelt på max. 7.200 m2 til dagligvarebutikker og max. 8.200 m2 til udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Bruttoetagearealet til butiksformål *for den enkelte butik må være max. 3.900 m2 for dagligvarebutikker og max 4.000 m2 for udvalgsvarebutikker og min. 500 m2 for begge typer".*

Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget har Nyborg Kommune konstateret, at ejendommen på Frisengårdsvej 7 i kommuneplanen er registreret med en bevaringsværdi på 3.

Udpegningen stammer fra den tidligere bebyggelse på arealet, den tidligere fabriksbebyggelse Nyborg Jern. Ejendommen på Frisengårdsvej 7-9 består imidlertid af bygninger opført i perioden 2002-2004 og indgår derfor ikke i det oprindelige bygningskompleks.

I forbindelse med vedtagelsen af nærværende kommuneplantillæg udgår udpegningen af bygningen på Frisengårdsvej 7 som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med de nationale interesser i kommuneplanlægningen. Nedenfor redegøres kort for udvalgte nationale interesseområder:

- Kystnærhedszonen

- Naturbeskyttelse
- Vandområdeplaner

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Tillægget vurderes imidlertid ikke at være omfattet af redegørelseskravet for kystnær placering, jf. planlovens § 5 b, da der ikke er tale om et nyt arealudlæg, og planlægningen ikke ændrer områdets anvendelse eller bestemmelser om bebyggelsens omfang.

Naturbeskyttelse

Kommuneplantillægget omfatter ikke Natura 2000-områder og berører ikke internationale naturbeskyttelsesinteresser. Der inddrages ikke naturtyper, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og der sker ikke ændringer af økologiske forbindelser eller grønne strukturer på kommuneplanniveau.

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, som omfatter habitatområde H100 samt fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98. Natura 2000-området omfatter øen Vresen og havområdet i Storebælt. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet omfatter marine naturtyper og arter samt naturtyper knyttet til kystområderne.

Planlægningen medfører ikke ændret arealanvendelse eller mulighed for væsentligt øget byggeri. Desuden ligger planområdet ca. 1,5 km fra kysten og er adskilt fra Natura 2000-området af et eksisterende boligområde. På den baggrund vurderes kommuneplantillægget ikke at kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Habitat

Der er ingen væsentlige naturkvaliteter inden for planområdet. Det vurderes derfor, at området ikke udgør et egnet yngle- eller rasteområde for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne skal sikre god tilstand i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Planområdet ligger inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt, er omfattet af den gældende spildevandsplan og ligger inden for et område med ordinære drikkevandsinteresser (OD).

Tillægget ændrer alene butiksstørrelser og det samlede butiksareal inden for et eksisterende centerområde og vurderes derfor ikke at påvirke vandområdet eller grundvandsinteresserne.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægningen vurderes ikke at have tværkommunale konsekvenser og tillægget har ingen regional eller tværkommunal betydning.

Kommuneplantillægget sammenholdt med Kommuneplan 2025-37

Detailhandel

Kommuneplan 2025-37 har som mål,

- at kommunens borgere primært kan købe deres dagligvarer og udvalgsvarer i butikker i Nyborg Kommune, og
- at planlægningen sikrer tilstrækkelige arealer til detailhandel, så efterspørgslen kan imødekommes, samtidig med at transportbehovet begrænses til gavn for klima og miljø.

Kommuneplantillægget understøtter målsætningen ved at fastholde Nyborg Jern som et attraktivt indkøbsområde og udnytter at området er let tilgængeligt og har gode parkeringsmuligheder.

Butiksområdet ved Nyborg Jern blev oprindeligt udlagt som et aflastningsområde for den historiske bymidte i slutningen af 1990-erne og fungerer som handelsområde for større butikker, der af kulturhistoriske bevaringshensyn ikke kan placeres i bykernen. På den baggrund vurderer Nyborg Kommune, at en forøgelse af den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker til over 2.000 m² ikke vil tilsidesætte hensynet til bymidten, men derimod sikre en mere fleksibel brug af den nuværende bygningsmasse i området.

Den gældende ramme med en maksimal butiksstørrelse på 2.000 m² for udvalgsvarebutikker afspejler den tidligere regulering i planloven. Efter ændringer af planloven er det nu op til kommunerne at fastsætte den maksimale butiksstørrelse. På baggrund af områdets funktion som aflastningsområde vurderer Nyborg Kommune, at en højere maksimal butiksstørrelse kan tillades uden at tilsidesætte hensynet til bymidten.

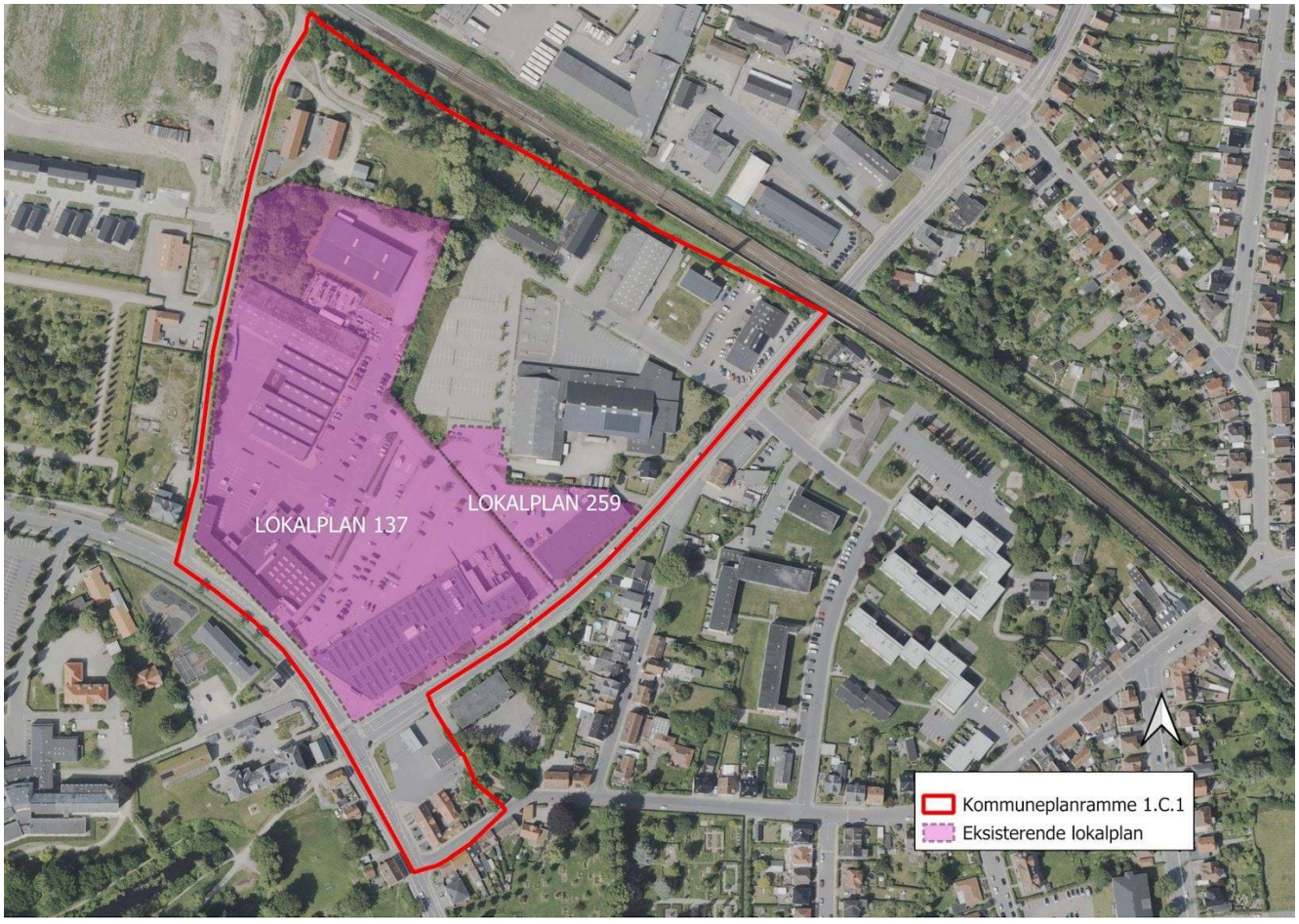
Af hensyn til bymidten ændrer kommuneplantillægget ikke på kravet om at butikkerne minimum skal være 500 m².

Kommuneplantillægget sammenholdt med gældende plangrundlag og områdets faktiske anvendelse

Aflastningsområdet er omfattet af flere eksisterende lokalplaner, hvoraf to giver mulighed for butikker/detailhandel:

- *Lokalplan 137_Centerområde Nyborg Jern* er fra 2004 og muliggør i alt 12.000 m² til detailhandel.
- *Lokalplan 259_Udvidelse af Rema 1000 Frisengårdsvej i Nyborg* er fra 2014 og muliggør i alt 1.200 m² til detailhandel.

Aflastningsområdet er identisk med kommuneplanramme 1.C.1, som i dag har en samlet ramme til detailhandel på kun 10.850 m^2.



Kortet viser dels aflastningsområdet i kommuneplanen - ramme 1.C.1, samt de to lokalplaner, der muliggør butiksformål.

Opgørelse over eksisterende butikker og butiksarealer

Tabellen herunder viser en opgørelse over områdets eksisterende butikker og butiksarealer sammenholdt med rummeligheden i hhv. kommuneplanramme og gældende lokalplaner til butiksformål.

Butikker	Antal	Samlet areal	Ramme 1.C.1	Rummelighed (1.C.1)	Eks. lokalplaner	Rummelighed (lokalplaner)
Dagligvarebutikker	3*	6.108 m² (heraf 1.037 m² kælder)	4.700 m²	-1.408 m²	Op til 7.200 m²	Op til 1.092 m²
Udvalgsvarebutikker	4**	5.200 m²	6.150 m²	950 m²	Op til 8.200 m²	Op til 3.000 m²
I alt	7	11.308 m²	10.840 m²	-458 m²	13.200 m²***	1.892 m²

**Dagligvarebutikker: Rema1000 (1.200 m²), Føtex + Apotek (4.908 m) – ekskl. mindre overdækninger*

***Udvalgsvarebutikker: Genbrugsbutik (1.200 m²) + tidl. T. Hansen, JYSK og Jem og Fix og varegård (op til 4.000 m²) – ekskl. mindre overdækninger*

****Bemærk: Lokalplanerne fastsætter et samlet maksimalt detailhandelsareal på 13.200 m², men giver fleksibilitet i fordelingen mellem arealer til udvalgsvarer og dagligvarer. Derfor er den samlede ramme ikke lig med summen af 7.200 m² og 8.200 m².*

Kommuneplantillægget tilpasser den samlede ramme for butiksformål inden for aflastningsområdet, så den afspejler mulighederne i den gældende lokalplanlægning. Lokalplan 137 giver mulighed for op til 12.000 m² butiksareal, mens lokalplan 259 giver mulighed for op til 1.200 m² butiksareal.

Herudover hæves den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker til 4.000 m². Ændringen giver konkret mulighed for at sammenlægge de tidligere butikker T. Hansen, JYSK og Jem & Fix til én samlet butik med tilhørende varegård.

Miljøvurdering af planen

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.

Nyborg Kommune vurderer, at det på forhånd kan afvises, at planlægningen (kommuneplan- og lokalplantillæg) vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Her lægger kommunen vægt på, at planforslaget:

- omfatter planlægning på lokalt plan.
- Ikke medfører væsentlige anlægsarbejder.
- Ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af Miljøvurderingslovens bilag 3 og i forhold til lovens brede miljøbegreb.
- mht. lokalplantillægget, kun regulerer bebyggelsens omfang og udstrækning i et allerede planlagt og bebygget erhvervsområde og ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.

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

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

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.nævneneshus.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.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern

Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Nyborg Jern
Plannummer	1.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Kultur- og fritidsaktiviteter skal opretholdes.
Bebyggelsens omfang	Der kan etableres op til i alt 13.200 m2 detailhandel inden for rammeområdet fordelt på max. 7.200 m2 til

	dagligvarebutikker og max. 8.200 m2 til udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Bruttoetagearealet til butiksformål for den enkelte butik må være max. 3.900 m2 for dagligvarebutikker og max 4.000 m2 for udvalgsvarebutikker og min. 500 m2 for begge typer.
Miljø	Skydebaneaktiviteter kan ikke udvides uden yderligere støjregulering. Rammen indeholder et af Banedanmarks opstillingsspor, hvor der anledningsvist udføres støjende aktiviteter både om dagen og om natten. Der henvises til afsnit om Støj fra tekniske anlæg.
Trafik	I den sydlige del af området omkring tankstationen må der ikke etableres yderligere overkørsler til Vestergade. Stisystem gennem området skal bevares.
Specifik anvendelse	Aflastningsområde

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.C.1 - Nyborg, Nyborg Jern

Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Nyborg Jern
Plannummer	1.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	12
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Kultur- og fritidsaktiviteter skal opretholdes.
Bebyggelsens omfang	Der kan etableres op til 10.850 m2 detailhandel inden for rammeområdet

	fordelt på max. 4.700 m2 til dagligvarebutikker og max. 6.150 m2 til udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Bruttobutiksarealet må være max. 3.900 m2 for dagligvarebutikker og max 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker og min. 500 m2 for begge typer.
Miljø	Skydebaneaktiviteter kan ikke udvides uden yderligere støjregulering. Rammen indeholder et af Banedanmarks opstillingsspor, hvor der anledningsvist udføres støjende aktiviteter både om dagen og om natten. Der henvises til afsnit om Støj fra tekniske anlæg.
Trafik	I den sydlige del af området omkring tankstationen må der ikke etableres yderligere overkørsler til Vestergade. Stisystem gennem området skal bevares.
Specifik anvendelse	Aflastningsområde

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer