



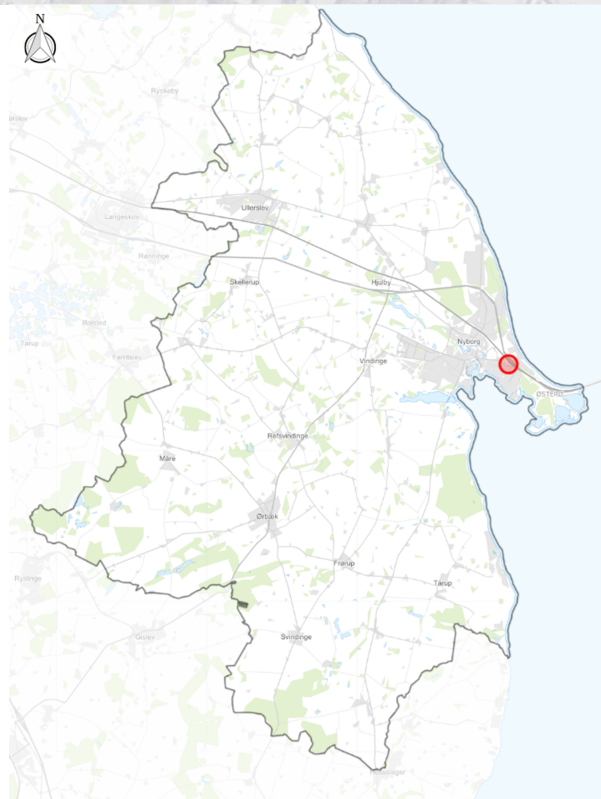
**Nyborg**  
KOMMUNE



## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 348

Udvidet anvendelse i delområde 2

Forslag til offentlig høring 19. august til 16.  
september 2026



# Indhold

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Udvidet anvendelse i delområde 2    | 2  |
| Om lokalplaner                      | 3  |
| Høringsmuligheder og planens status | 4  |
| Baggrund og formål                  | 6  |
| Lokalplanområdet                    | 7  |
| Planens indhold                     | 8  |
| Bestemmelser                        | 9  |
| Bilag                               | 10 |
| Bilag 1                             | 11 |
| Forhold til anden planlægning       | 12 |
| Miljøvurdering                      | 13 |
| Retsvirkninger                      | 14 |

## Udvidet anvendelse i delområde 2



# 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.



Således godkendt til offentlig høring af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i Nyborg Kommune 11. august 2026.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 19. august til den 16. september 2026. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 16. september 2026.

Nyborg Kommune  
Rådhuset  
5800 Nyborg

e-mail: [teknikogmiljoe@nyborg.dk](mailto: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.

# Baggrund og formål

## Baggrund

En privat aktør har rettet henvendelse med henblik på at indrette sig i en del af den eksisterende bebyggelse i lokalplan nr. 348's delområde 2, idet den nuværende virksomhed planlægger at nedskalere sine aktiviteter. Den påtænkte anvendelse omfatter etablering af møde- og undervisningsfaciliteter til afholdelse af mindre kurser samt lettere engroshandel med tilhørende oplagsfaciliteter.

Lokalplan nr. 348 samt tillæg nr. 1 åbner ikke mulighed for den ansøgte anvendelse. På den baggrund udarbejdes et nyt lokalplantillæg.

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.E.2, som ligeledes ikke giver mulighed for den ansøgte anvendelse. Der udarbejdes derfor sideløbende et tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2025.

## Formål

Lokalplanens formål er at sikre en fleksibel anvendelse af den eksisterende bygningsmasse i delområde 2 ved at udvide de mulige anvendelser, således at området kan omstilles til nye funktioner i takt med ændrede behov.

# Lokalplanområdet

For en redegørende beskrivelse af lokalplanområdet, henvises der til Lokalplan nr. 348.

# Planens indhold

Lokalplantillægget tilføjer nye anvendelsesmuligheder i form af kursus-, lager- og engrosvirksomhed.

# 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 lokalplanens formål:

- at fastlægge rammer for en fleksibel anvendelse af den eksisterende bebyggelse i delområde 2 gennem en udvidelse af de tilladte anvendelser.
- 

## §2 Område og zonestatus

Dette tillæg ændrer ikke på området og zonestatus.

---

## §3 Anvendelse

*Dette tillæg ændrer § 3.4 i Lokalplan nr. 368 om anvendelsen af delområde 2 til følgende:*

### 3.4 Delområde 2

Inden for delområde 2 kan der etableres:

- Sportshal samt service- og kontorerhverv, herunder møde- og undervisningsfaciliteter til mindre kurser, administration og rådgivning. Der må ikke etableres skole, institution, hotel, overnatningsfaciliteter eller detailhandel.
  - Engros og lagervirksomhed
-

# Bilag

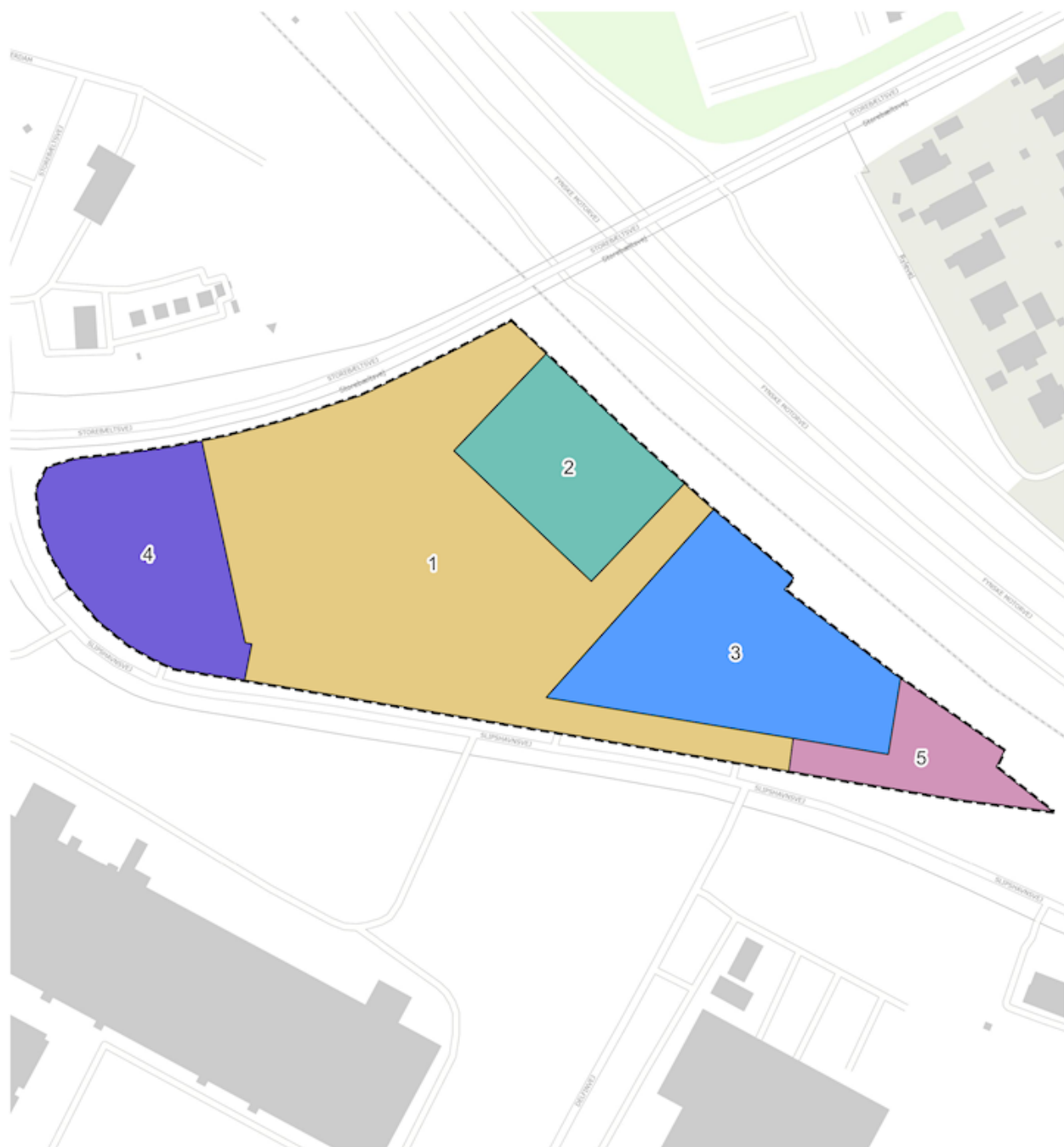
Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

# Bilag 1

Lokalplanafgrensning og delområder



Nyborg  
KOMMUNE



## Signaturforklaring

Lokalplanafgrensning

**Delområder**

1

2

3

4

5



1:1

# Forhold til anden planlægning

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

Området grænser op til erhvervsområde øst, som rummer virksomheden NG Nordic A/S. Virksomheden er omfattet af risikobekendtgørelsen som en kolonne 3-virksomhed.

Det forudsættes derfor, at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i bygge- og anlægsfasen. Slipshavnsvej er den primære fremkørselsvej for beredskabskøretøjer, og uhindret adgang er derfor afgørende.

Miljøstyrelsen, som er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer, at den er ajourført.

Planområdet ligger uden for virksomhedens risikozone. I Kommuneplan 2025 er sikkerhedszonen for NG Nordic fastsat til 450 m, mens planlægningszonen er 500 m. Miljøstyrelsen, som er primær myndighed for NG Nordic, har i forbindelse med Kommuneplan 2025 oplyst, at der ikke foreligger reviderede data, som ændrer virksomhedens sikkerheds- eller planlægningszoner.

# Miljøvurdering

## 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.

Nyborg Kommune vurderer, at det på forhånd kan afvises, at planenerne vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Nyborg Kommune har lagt vægt på, at lokalplantillægget:

- Ikke medfører væsentlige anlægsarbejder i byzone
- Ikke påvirker habitat og internationale naturbeskyttelsesområder
- Primært regulerer anvendelsen af eksisterende bebyggelse i et lille geografisk afgrænset område og ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.
- Ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 og i forhold til lovens brede miljøbegreb

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort samtidig med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside den 19. august 2026.

### 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](https://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.

# 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.

## 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 varettagelse 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.

## 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](https://borger.dk).

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på [kort.plandata.dk](https://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](https://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](#).