Nyborg KOMMUNE

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 137

Område til centerformål ved Vestergade/Frisengårdsvej (Nyborg Jern)

Forslag til offentlig høring i perioden fra den 24. september til og med den 22. oktober 2026.

Indhold

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 137 - Område til centerformål ved Vestergade/Frisengårdsvej (Nyborg Jern) 2

Om lokalplaner 3

Høringsmuligheder og planens status 4

Baggrund og formål 6

Lokalplanområdet 7

Planens indhold 10

Bestemmelser 15

Bilag 17

Kortbilag 1 - Matrikelkort 18

Kortbilag 2 - Delområder m.m 19

Kortbilag 3 - Byggefelt 20

Forhold til anden planlægning 21

Kommuneplanen 22

Gældende lokalplan og zonestatus 24

Nationale interesser 25

Kystnærhedszonen 26

Oversvømmelse 28

Vandområdeplaner 29

Bevaringsværdige bygninger 30

Støjforhold 31

Miljøscreening 32

Retsvirkninger 33

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 137 - Område til centerformål ved Vestergade/Frisengårdsvej (Nyborg Jern)

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

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 137 er godkendt til offentlig høring af Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget i Nyborg Kommune den 22. september 2026.

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 137 er **offentliggjort i perioden fra den 24. september til den 22. oktober 2026**.

Indsigelser og ændringsforslag skal være modtaget af Nyborg Kommune senest den 22. oktober 2026.

Du kan sende dit høringssvar via kommunens hjemmeside eller til e-mail: **plan@nyborg.dk**, hvor du modtager en kvittering for modtagelse af dit høringssvar.

Du kan også sende dit høringssvar til nedenstående adresse, hvor du modtager en kvittering for modtagelse af dit høringssvar, såfremt du oplyser dine kontaktoplysninger;

Nyborg Kommune
Rådhuset, Att.: Plan
Torvet 1
5800 Nyborg

Behandling af dit høringssvar

Efter høringsperiodens udløb vurderes, det om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til ændringer i tillægget til lokalplanen. Mindre ændringer kan foretages i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af forslaget til tillægget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Høringssvar offentliggøres

Følgende oplysninger offentliggøres i forbindelse med den politiske behandling: Navn*, adresse, høringssvar og eventuelle bilag.

OBS: Hvis du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse, og du indsender høringssvar, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Kommunen foretager ikke automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringssvar. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelse, medmindre du gør opmærksom på det.

* Hvis du gør os opmærksom på, at du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse, vil dit navn og adresse ikke blive vist.

Personlige oplysninger

Da høringssvar offentliggøres, må det ikke indeholde følsomme eller fortrolige oplysninger såsom eksempelvis helbredsmæssige forhold, CPR-nummer eller lignende.

Klagevejledning
I forbindelse med endelig vedtagelse af tillægget samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen, kan, for så vidt det angår retlige spørgsmål, påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Nyborg Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyret opkræves først, hvis Nyborg Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Nyborg Kommune. Hvis Nyborg Kommune fastholder afgørelsen, sender Nyborg Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på kort.plandata.dk eller modtagelse af afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Baggrund og formål

Baggrund og formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan 137 omhandler en del af det eksisterende butiksområde ved Frisengårdsvej i Nyborg, aflastningscentret *Nyborg Jern*.

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 i området står ledige.

For at sikre fortsat anvendelse af de eksisterende erhvervsbygninger til erhvervsformål, skal lokalplantillægget muliggøre etablering af større butikker inden for delområde III. Dette giver en eksisterende udvalgsvarebutik i byen mulighed for at flytte ind i ejendommen.

Samtidig vil en modernisering og udvidelse af butikken kunne styrke byens detailhandelstilbud og understøtte handelslivet. Placeringen vurderes desuden at skabe synergi med de to nærliggende dagligvarebutikker og det øvrige område, som i høj grad er indrettet med god tilgængelighed for biltrafik. Samlet kan dette bidrage til at fastholde og udvikle området som et attraktivt handelsområde.

Med ændringen af planloven i 2017 blev der åbnet mulighed for at udarbejde lokalplaner af mindre betydning. Ifølge lovens forarbejder omfatter dette blandt andet lokalplaner, der ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Det forenklede lokalplaninstrument kan eksempelvis anvendes, når der alene er behov for at ændre eller supplere enkelte bestemmelser i en eksiterende lokalplan.

Ved lokalplaner af mindre betydning er det ikke den samlede gældende lokalplan, der sendes i høring og genvedtages af byrådet, men alene de konkrete ændringer. Som følge heraf er der begrænsede krav til lokalplanernes redegørelse, og høringsperioden kan forkortes.

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplan 137 er, at opdatere byggefeltet inden for delområde III, så det dels stemmer overens med det opførte og dels giver mulighed for en mindre udvidelse. Samtidig tilpasses afgræsningen for delområde III, IV og V, så det følger tilpasningen af byggefeltet.
Der gives ligeledes mulighed for at etablere én samlet butik med et bruttoetageareal på 4.000 m².
Det samlede bruttoetageareal, inden for delområde III på 4.000 m², fastholdes.
Ændringerne vurderes at være af mindre betydning.

Lokalplanområdet

Tillæg nr. 1 har samme afgræsning som lokalplan 137. Lokalplanområdet rummer i dag en dagligvarebutik, apotek, fitnesscenter, restaurant, kontorer, genbrugsbutik og tre tomme lejemål. Området er opbygget omkring et centralt parkeringsområde med øvrige funktioner i nærområdet som tank- og ladefaciliteter, dagligvarebutik samt Nyborghallerne.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Hyrdegyden, Nyborg Ungdomsskole mod nord, Nyborghallerne via Halvej og Frisengårdsvej mod øst samt Vestergade mod syd.

Oversigtskort som med hvid priksignatur viser afgrænsning for gældende lokalplan 137, samt tillæg nr. 1. Luftfoto fra 2025.

Eksisterende facade mod syd og øst af Frisengårdsvej 7-11.

Eksisterende facade nord af Frisengårdsvej 11-13.

Eksisterende facade mod vest af Frisengårdsvej 7-9.

Eksisterende facade mod syd af Frisengårdsvej 13 samt cykelskur i skel mod Hyrdegyden.

Planens indhold

Anvendelse inden for delområde III

Lokalplantillægget gør det muligt at tre eksisterende lejemål kan sammenlægges til én samlet detailhandelsenhed inden for delområde III.

Samtidigt udvides delområde III, dels af hensyn til eksisterende anvendelse af varegård mod nord og bygning mod syd samt dels for en udvidelse af byggefeltet mod øst.
Byggefelt inden for delområde III udvides for at rumme en mindre del af eksisterende bygning mod syd, give mulighed for en mindre udvidelse af salgsområdet på hævet terræn, samt tilpasning af området ved eksisterende varegård som tillige ønskes overdækket.

Inden for delområde III gives der tillige mulighed for at der kan opføres mindre, sekundære bygninger og anlæg til områdets anvendelse.

Det kan fx være skure, overdækninger til kundevogne samt teknikbygninger, til de primære bygninger. Et mindre anlæg kan fx være område for affaldshåndtering som er i relation til den primære funktion inden for delområdet.

For at sikre, at delområde III fortsat kan fungere hensigtsmæssigt med hensyn til parkering, fastsættes der bestemmelser om det maksimale areal, der kan anvendes til sekundær bebyggelse. Bestemmelsen skal medvirke til at sikre, at der opretholdes tilstrækkelige arealer til parkering på den enkelte ejendom.

I særlige tilfælde kan bestemmelsen fraviges, såfremt det konkret vurderes, at fravigelsen ikke medfører en væsentlig reduktion af områdets parkeringsmuligheder eller er til hinder for områdets funktion. Vurderingen vil blandt andet tage udgangspunkt i ejendommens anvendelse, det konkrete parkeringsbehov samt de faktiske muligheder for at etablere og opretholde det nødvendige antal parkeringspladser.

Kælderarealet anvendes ikke som en del af bygningsmassen, da viceværtrummet nedlægges og inddrages til teknikrum i tilknytning til tankstation.

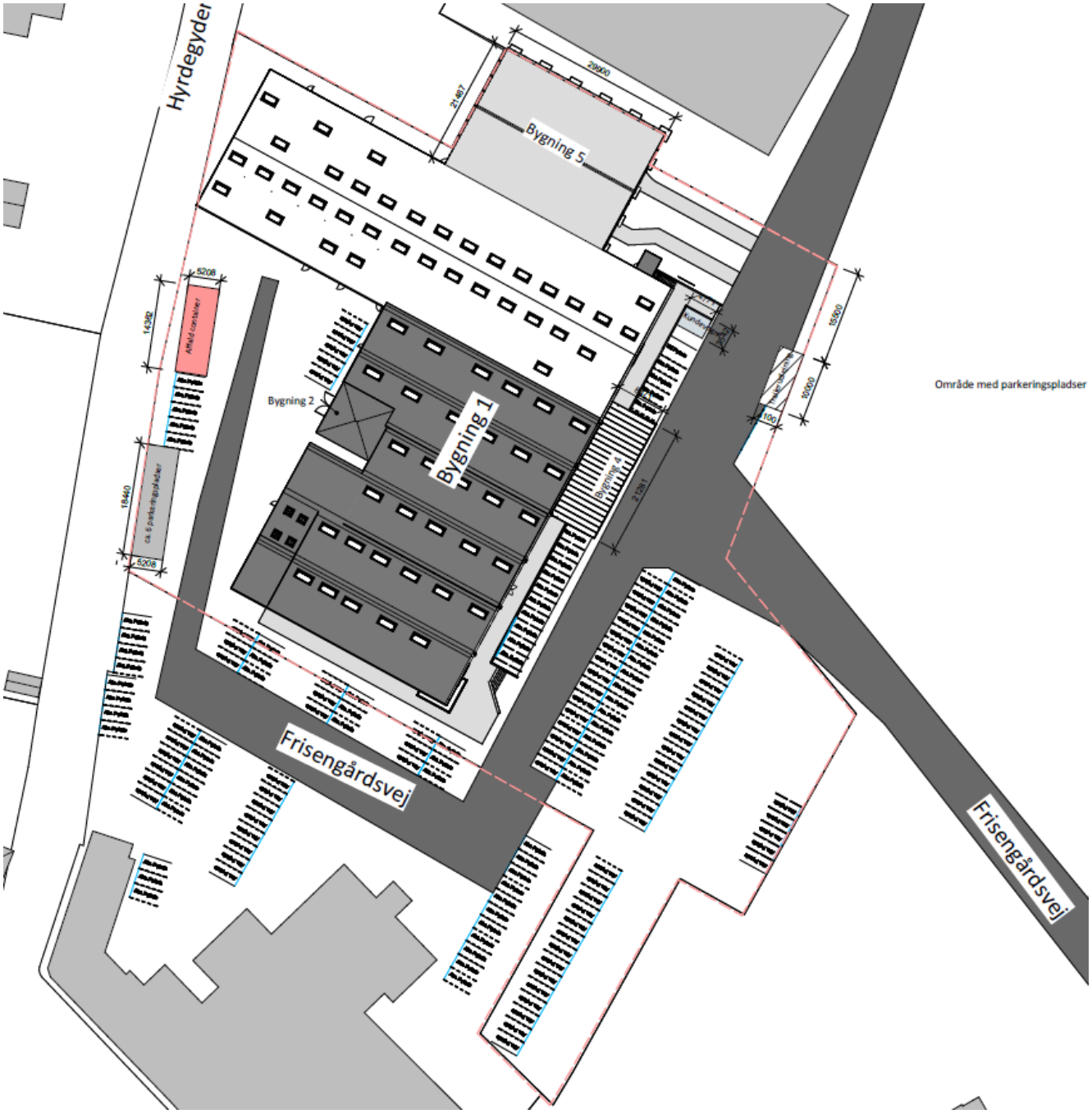
Bebyggelsens udformning

For at sikre en arkitektonisk sammenhæng og en harmonisk helhed i området fastsættes der bestemmelser om, at ny bebyggelse mod nord skal tilpasses den eksisterende, tilstødende bebyggelse med hensyn til blandt andet højde, facadeudformning og tagform.

For den nye bebyggelse, der tilbygges ved facaden mod sydøst, er det ligeledes hensigten, at denne skal underordne sig den eksisterende bebyggelsesstruktur, der er karakteriseret ved sammenstillede længebygninger med gavle. Der fastsættes derfor bestemmelser om bebyggelsens højde og tagform samt krav om facadeudformning med glas, der skal medvirke til at give den nye bebyggelse et let og transparent udtryk og samtidig sikre, at den indordner sig i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

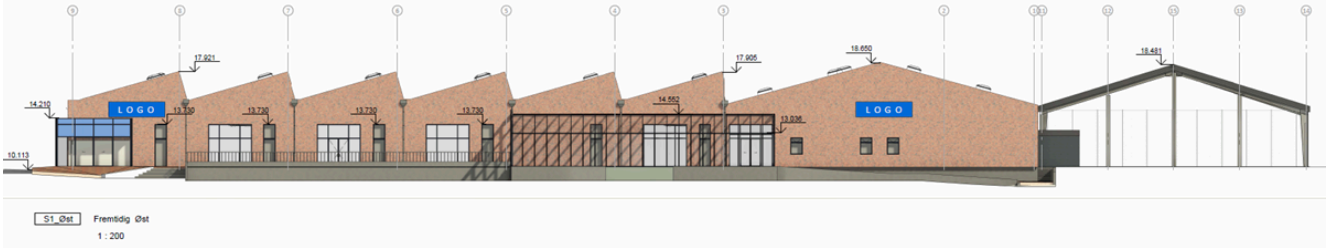
Byggefeltet nord for den eksisterende bebyggelse kan anvendes til varegård. For at muliggøre en hensigtsmæssig afskærmning af varegården fastsættes der bestemmelse om, at området kan afskærmes med trådhegn.

Oversigtskort som viser eksisterende bygninger for Frisengårdsvej 7-13, hhv. erhverv (rød lilnje), cykelskur (grøn linje) og varegård (sort linje), inden for eksisterende delområde III (gult felt) og nuværende byggefelt (orange felt). Luftfoto fra 2025.



Eksempel på hvordan fremtidig disponering af arealer inden for nuværende matrikel, matr.nr. 400a, Nyborg Bygrunde (rød linje) herunder, hvorledes bebyggelse kan disponeres inden for det udlagte byggefelt i delområde III.

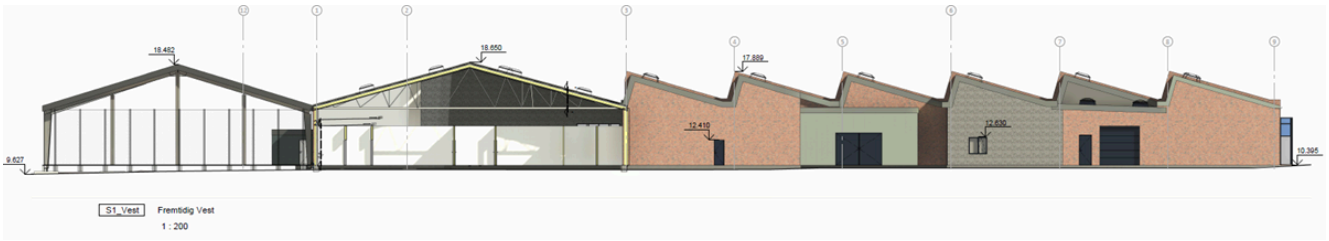
Vejledende visualisering, som viser mulig omfang af fremtidig bebyggelse set fra sydøst.



Vejledende illustration af fremtidig facade mod øst, som viser mulig omfang af bebyggelsesstruktur for bebyggelsen.

Vejledende illustration af fremtidig facade mod nord, som viser mulig omfang af bebyggelsesstruktur for bebyggelsen.

Vejledende illustration af fremtidig facade mod syd, som viser mulig omfang af bebyggelsesstruktur for bebyggelsen.



Vejledende illustration af fremtidig facade mod vest, som viser mulig omfang af bebyggelsesstruktur for bebyggelsen.

Skiltning

Jf. § 6.16 må skiltning kun finde sted med Byrådets godkendelse. Det vil sige at der skal søges og gives tilladelse i hvert tilfælde.
For at sikre et harmonisk og sammenhængende arkitektonisk udtryk, skal skiltning tilpasses den enkelte bygnings arkitektur og facadeudformning. Skiltning skal indgå som en integreret del af facaden og tilpasses bygningens opdeling, proportioner, materialer og farvevalg. Skiltning må således ikke fremstå som et dominerende eller visuelt forstyrrende element, men skal understøtte facadens arkitektoniske helhed.

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

Følgende bestemmelse tilføjes § 1.1 i lokalplan 137:

Ny tilføjelse til § 1.1
at muliggøre sammenlægning af tre butikslejemål til én stor butik inden for delområde III og dermed skabe mulighed for en bredere erhvervsanvendelse af områdets eksisterende bebyggelse.

---

§2 Område og zonestatus

Følgende bestemmelser erstatter § 2 i lokalplan 137:

Ny § 2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr. 400a, 400b, 405h, 676b og 676h, Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

Ny § 2.2
Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Følgende bestemmelse erstatter § 6.10 i lokalplan 137:

Ny § 6.10
Bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt.
Inden for delområde III, som er angivet på Kortbilag 2, kan der ud over den øvrige bebyggelse, opføres mindre, sekundære bygninger og anlæg til områdets anvendelse.

Til understøtning af de primære bygninger, kan der opføres mindre sekundære bygninger som fx kan være skure, overdækninger til kundevogne samt teknikbygninger. Mindre anlæg kan fx være område for affaldshåndtering i relation til den primære funktion i delområde III.
Krav til parkeringspladser inden for delområde III skal fortsat overholdes.

De enkelte bygninger må ikke overstige 20 m² eller en bygningshøjde på 3,0 m målt fra eksisterende terræn. Der må samlet opføres 50 m² mindre sekundære bygninger. Sekundære bygninger kan være med ensidig taghældning, når de støder op til en bygning.

Følgende bestemmelse erstatter § 6.11 i lokalplan 137:

Ny § 6.11

Inden for byggefeltet kan der etableres et bruttoetageareal* på max 4.000 m² til detailhandel i form af udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal* på minimum 500 m². Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal* på 4.000 m².

Følgende Ordforklaring fastholdes fra lokalplan 137 og tilføjes som note til tillæg nr. 1 til lokalplan 137:

***Bruttoetageareal:**

Det samlede areal, der hører til butikken. Det vil sige salgsareal, kontorer, personalerum, lagerrum og lign. samt lokaler i kælderetager.

Følgende bestemmelse erstatter § 6.13 i lokalplan 137:

Ny § 6.13

Bebyggelsens facade mod sydøst skal udgøre en harmonisk helhed med hensyn til arkitektonisk udtryk, opdeling, farvevalg, adgangsforhold og skiltning.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende så det udgør en harmonisk helhed med hensyn til arkitektonisk udtryk, opdeling, farvevalg, adgangsforhold og skiltning.

Der kan opsættes trådhegn som afskærmning af varegård.

Følgende bestemmelse erstatter § 6.14 i lokalplan 137:

Ny § 6.14

A.

Ny bebyggelse mod nord skal opføres i 1 etage med en bygnings- og facadehøjde, der ikke overstiger den eksisterende bygning (tidligere Jem & Fix).
Bebyggelsen skal udføres med symmetrisk saddeltag.

B.

Ny bebyggelse mod sydøst skal opføres i 1 etage med glasfacader. Bebyggelsen skal udføres med ensidig taghældning med højeste punkt mod den eksisterende bygning. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4,65 m målt fra eksisterende hævet plateau.

C.

Øvrig ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til facade- og bygningshøjder.

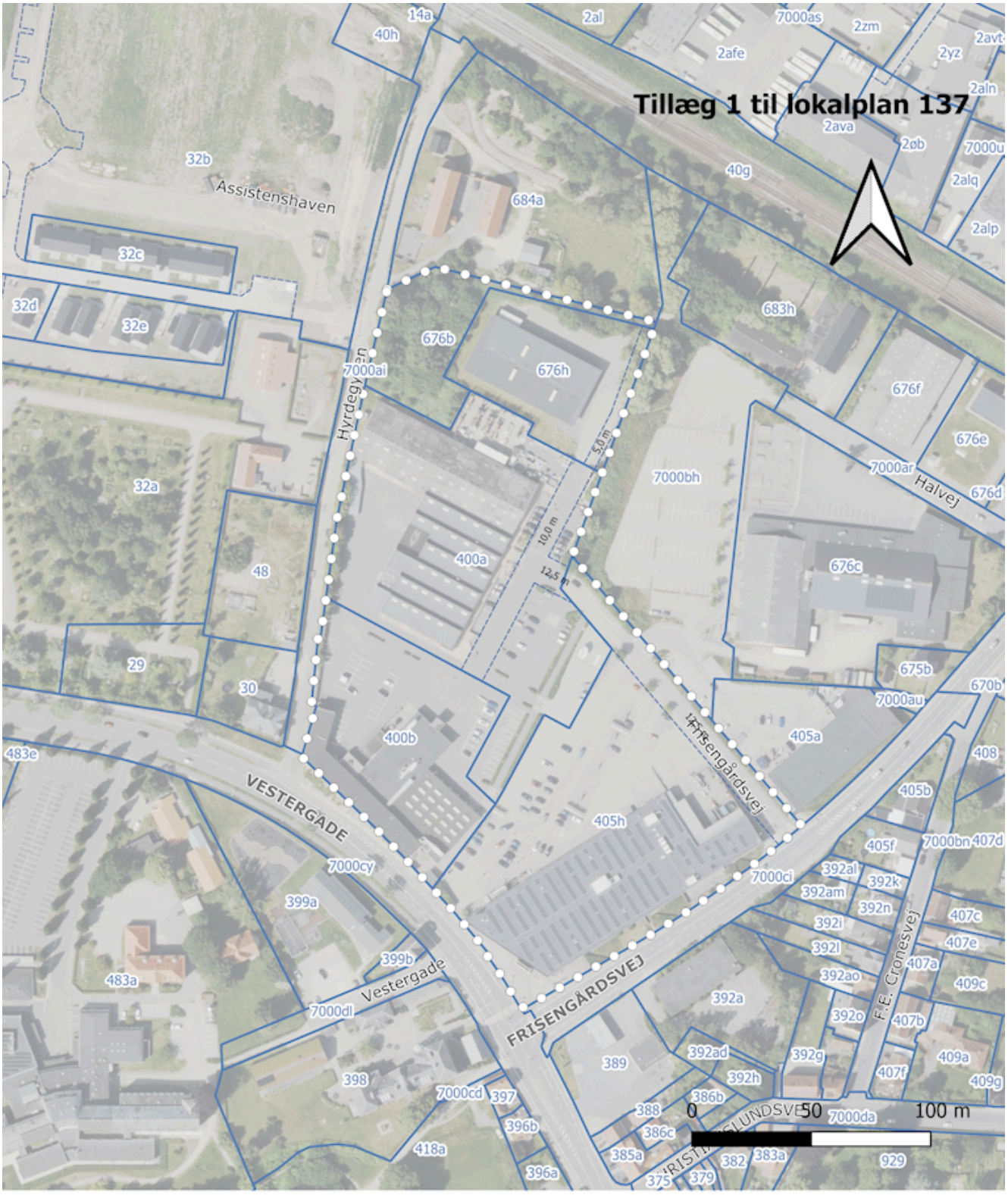
Ny note til § 6.14

Beskrivelse af ny bebyggelse mod nord (A) og sydøst (B), er placeret inden for den del af byggefeltet som udvides i tillæg nr. 1 til lokalplan 137.

Bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort

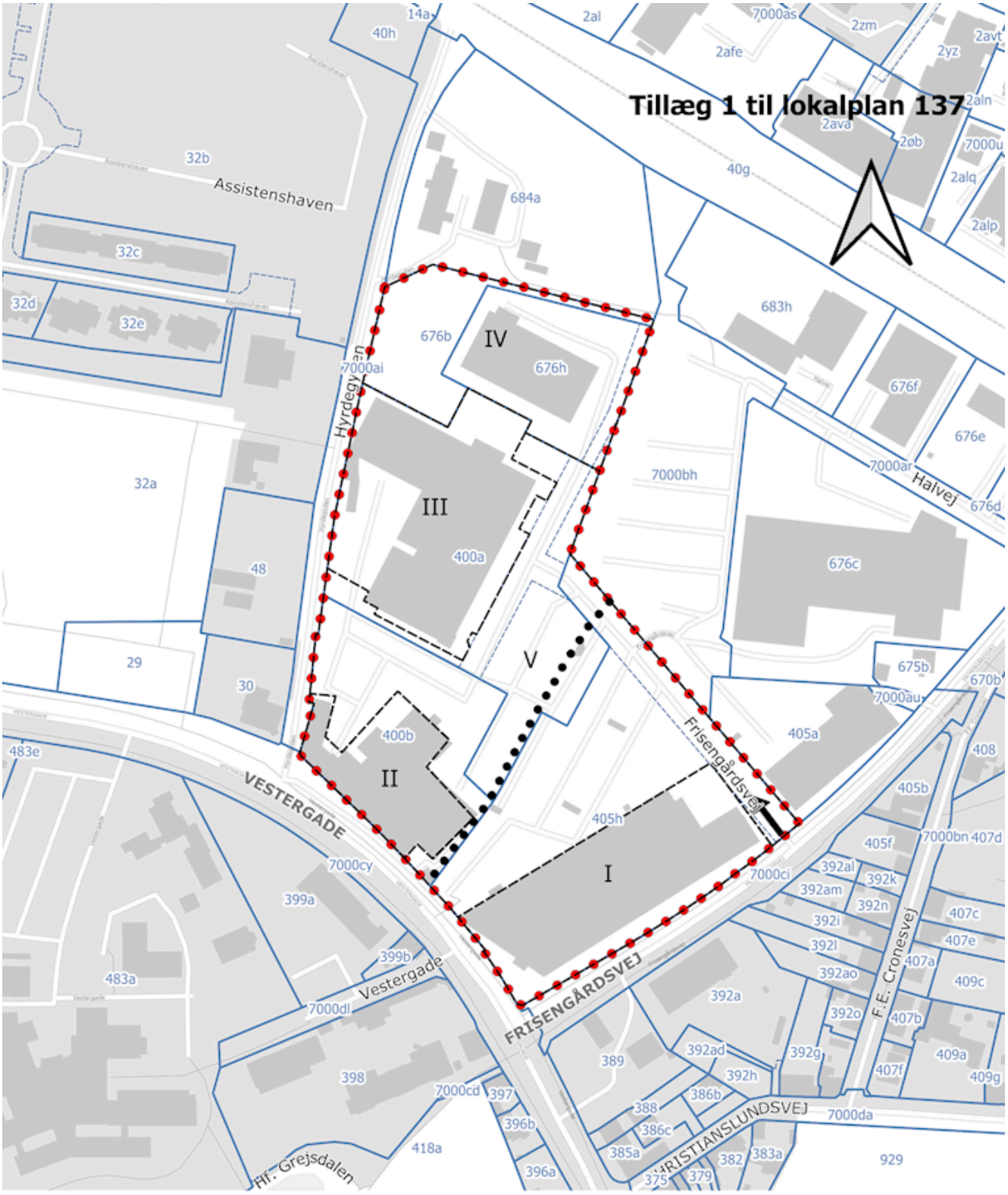


Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænser
- Optaget vej

Nyborg KOMMUNE

Kortbilag 2 - Delområder m.m

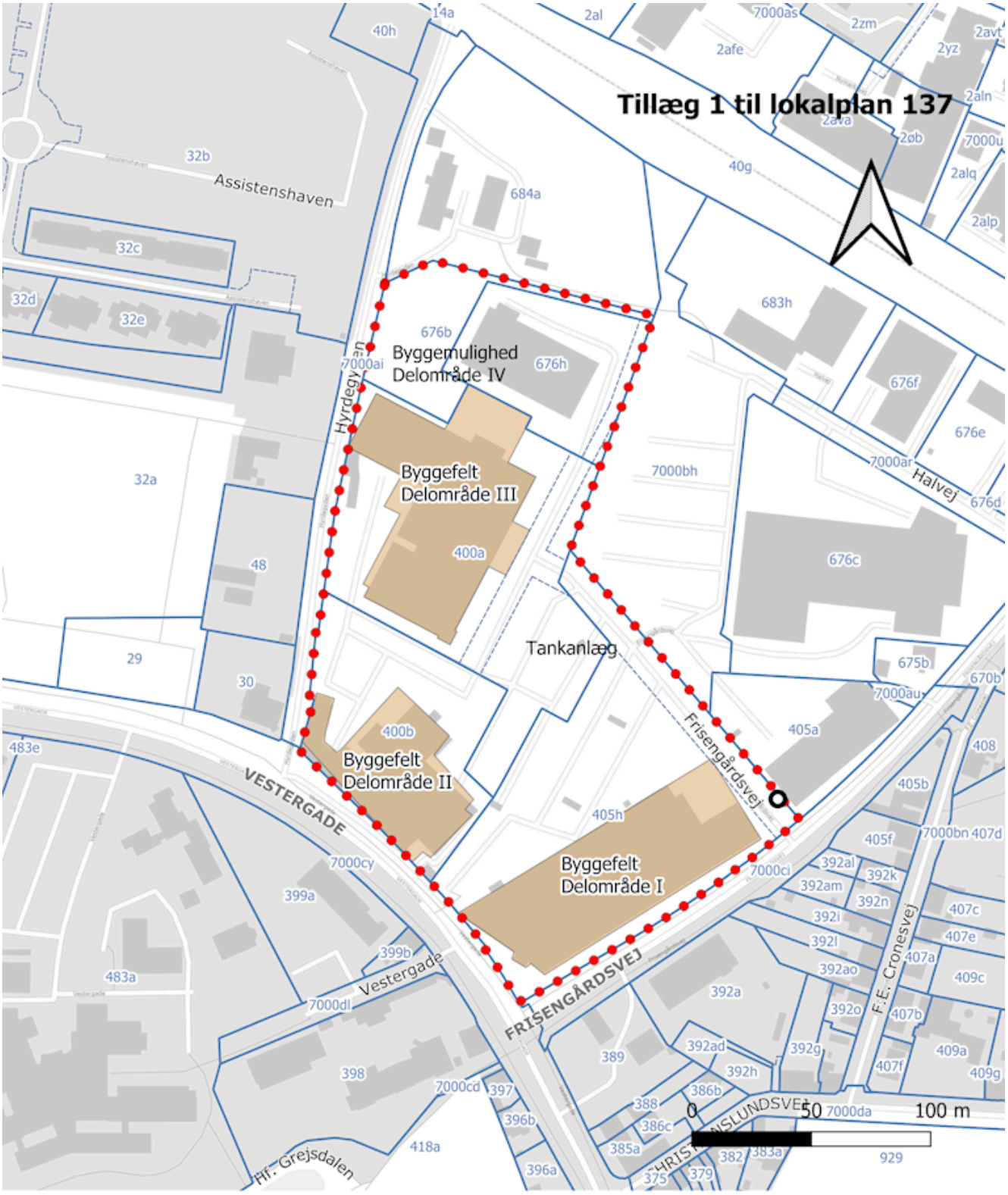


Signaturforklaring

Nyborg KOMMUNE

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde I til V
- Matrikelgrænser
- Optaget vej
- Stiforbindelse
- Vejadgang

Kortbilag 3 - Byggefelt



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænser
- Optaget vej
- Byggefelter - delområde I - II - III
- Pylon

Nyborg KOMMUNE

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Kommuneplanen

Kommuneplanramme

I Kommuneplan 2025-37 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.C.01. Området er udlagt til Centerområde med specifik anvendelse som aflastningsområde.

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

- den samlede ramme til butiksformål indenfor aflastningsområdet
- den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer

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

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 for butiksformål inden for de enkelte detailhandelsområder.
Retningslinjen ændres jf. nedenstående skema:

Retningslinjer for den samlede ramme til butiksformål					
Område	**Type**	**Ramme til dagligvarer**	**Rramme til udvalgsvarer**	**Ramme til særlig pladskrævende varer (PSV)**	**Samlet ramme til butiksformål**
FRA					
Nyborg Jern	Aflastningsområde	4.700 m²	6.150 m² tilsammen		10.850 m²
TIL					
Nyborg Jern	Aflastningsområde	Max. 7.200 m²	Max. 8.200 m² tilsammen		13.200 m²

Retningslinjen ændres jf. nedenstående skema:

Retningslinjer for den maksimale og minimale butiksstørrelse			
Område	**Dagligvarer**	**Udvalgsvarer**	**Særlig pladskrævende varer**
FRA			
Nyborg Jern	3.900 m² / 500 m²	2.000 m² / 500 m²	2.000 m² / 500 m²
TIL			
Nyborg Jern	3.900 m² / 500 m²	4.000 m² / 500 m²	4.000 m² / 500 m²

Tillæg nr. 1 til lokalplan 137 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende

- udlæg af areal til den samlede ramme til butiksformål inden for aflastningsområdet
- den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer

Kommuneplanens ramme for lokalplanlægning

Inden for rammeområde 1.C. 01 fremgår der i dag at;

- *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.*

Kommuneplantillæg nr. 5 ændrer derfor teksten i rammeområde 1.C.01 til at:

- *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 udarbejdelse af kommuneplantillægget har Nyborg Kommune bemærket, at ejendommen, Frisengårdsvej 7, er registreret i kommuneplan 2025-37 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 vedtagelse af kommuneplantillægget udgår udpegningen af Frisengårdsvej 7 som bevaringsværdig bygning i kommuneplanen.

Offentlig høring af kommuneplantillæg nr. 5

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 er fremlagt sideløbende med forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 137 til offentlig høring.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Gældende lokalplan 137 - Område til centerformål ved Vestergade/Frisengårdsvej (Nyborg Jern) fastholdes, dog omfatter tillæg nr. 1 følgende:

- tilføjelse af bestemmelse til § 1
- nye bestemmelser til erstatning af §§ 2.1 og 2.2
- nye bestemmelser til erstatning af §§ 6.10 og 6.11 samt tilføjelse af ordforklaring fra lokalplan 137, som note til bestemmelsen § 6.11 samt nye bestemmelser til erstatning af §§ 6.13 og 6.14.

Zonestatus

Området fastholder sin status som byzone.

Nationale interesser

Lokalplantillægget vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Tillægget har samme afgrænsning som lokalplan 137 og omfatter én større dagligvarebutik, restaurant, kontor, fitnesscenter, lager og genbrugsbutik samt 3 tomme lejemål.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 137 har alene til formål at give mulighed for at sammenlægge tre eksisterende lejemål til én samlet detailhandelsenhed inden for delområde III samt tilpasning af delområde III og byggefelt i forhold til eksisterende bebyggelse og mindre udvidelse af det bebyggede areal.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden fra kystnærhedszonen, da det er omfattet af byzone. Tillægget vurderes imidlertid ikke at være omfattet af redegørelseskravet for kystnær placering jf. planlovens § 5b, da der ikke er tale om et nyt arealudlæg, og planlægningen ikke ændrer områdets anvendelse eller ændre væsentlig på bestemmelser om bebyggelsens samlede omfang.

De kystnære dele af byzonen

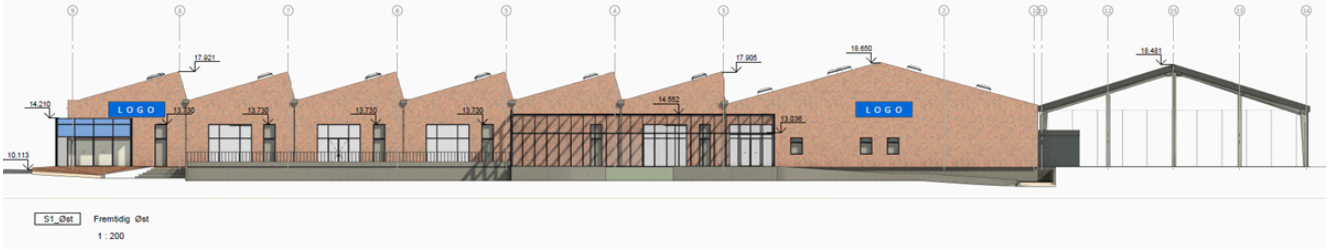
Det fremgår af planlovens § 16, stk. 5, at der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, som kan påvirke kysten visuelt, skal redegøres for den visuelle påvirkning. Hvis den planlagte bebyggelse eller de planlagte anlæg afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området med hensyn til højde eller volumen, skal redegørelsen desuden begrunde denne afvigelse.

Der er ca. 1,5 km fra kysten til lokalplanområdet med terræn i kote 9,5 til 11,5 m DMR90. Der er bestemmelse i lokalplan 137 om, at ny bebyggelse kun må opføres i 1 etage med en bygningshøjde som ikke må overstige den genanvendte erhvervsbygning. Mulighed for ny bebyggelse må ikke være højere end eksisterende tilstødende bygning.

Mellem lokalplanområdet og kysten, ligger der mod øst et eksisterende udbygget boligområde samt et større skovområde. Mod sydøst findes boligbebyggelse og etageejendomme på op til fire etager. På baggrund af den eksisterende bebyggelse og beplantning samt afstanden til kysten vurderes det, at en mindre udvidelse af byggefeltet til bebyggelse i én etage med samme bygningshøjde som eksisterende byggeri ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af kystlandskabet.

Eksisterende facade mod vest og syd af Frisengårdsvej 7-11.

Vejledende visualisering, som viser mulig omfang af fremtidig bebyggelse set fra sydøst.



Vejledende illustration af fremtidig facade mod øst, som viser mulig omfang af bebyggelsesstruktur for bebyggelsen.

Oversvømmelse

Naturbeskyttelse

Tillægget 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.

Planområdet ligger ca. 1,5 km m fra nærmeste Natura 2000-område, som indeholder habitatområdet H100 og fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98. Natura 2000-området (habitat- og fuglebeskyttelsesområder) omfatter øen Vresen og havet omkring Storebælt. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet indeholder marine naturtyper og arter, samt naturtyper tilknyttet kysterne.

Planlægningen medfører ikke en ændret anvendelse eller mulighed for væsentlig mere byggeri i området, ligesom området ligger ca. 1,5 km fra kysten, bag et ældre boligområde.

Samlet set vurderes tillægget ikke at påvirke Natura 2000 området.

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.

Oversvømmelse

Generelt gælder det, at for områder der er kortlagt som særligt oversvømmelsestruede, (ses i kortet i kommuneplan 2025-37 under afsnittet *Oversvømmelse og erosion)*, skal nyt byggeri udformes så både området og naboområder ikke påvirkes negativt ved en 100 års skybrudshændelse i år 2115.

Ifølge Kommuneplan 2025-2037 er en del af delområde III udpeget som område med oversvømmelsesrisiko. Udvidelsen af byggefeltet er imidlertid ikke beliggende inden for denne udpegning. Det er derfor vurderet, at oversvømmelsesrisiko ikke er relevant i forbindelse med tillægget, og forholdet er derfor ikke nærmere redegjort.

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 vurderes derfor ikke at påvirke vandområdet eller grundvandsinteresserne.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget har Nyborg Kommune bemærket, at ejendommen, Frisengårdsvej 7, er registreret i kommuneplan 2025-37 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 vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg udgår udpegningen af Frisengårdsvej 7 som bevaringsværdig bygning i kommuneplanen.

Støjforhold

Støj

Sammenlægning af tre eksisterende lejemål til en samlet detailhandelsenhed inden for delområde III, giver ikke anledning til ændring mht. til støjforholdene.
Støj fra varegård anses som virksomhedsstøj og i forbindelse med udvidelse af byggefeltet for varegård er det oplyst, at varelevering kan forekomme i hele lagerets åbningstid i varierende hyppighed alt efter travlhed, sæson og sortiment.
Lagerets åbningstid er oplyst til at blive i tidsrummet kl. 9.00 til kl. 14.00.

Miljøscreening

Nyborg Kommune har truffet afgørelse om, at kommuneplantillæg 5 og tillæg nr. 1 til lokalplan 137 ikke er omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering i medfør af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Afgørelsen er truffet i medfør af lovbekendtgørelsens §§ 8-10.

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med forslaget til tillæg nr. 1 til lokalplan 137, på kommunens hjemmeside.

Miljøscreening

Efter love 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.

Ifølge miljøvurderingsloven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Konklusion

På baggrund af en gennemgang af planlægningens mulige miljøeffekter vurderer Nyborg Kommune, at der ikke er anledning til at antage, at planerne vil kunne påvirke miljøet væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Nyborg Kommune har lagt vægt på, at planerne:

- 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.

Klage over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planerne ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrdordning findes på nævneneshus.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

Lokalplanforslagets 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.

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.