



Nyborg
KOMMUNE



Tillæg nr. 1 til lokalplan 306 for Nyborg Bykerne og Voldanlæg

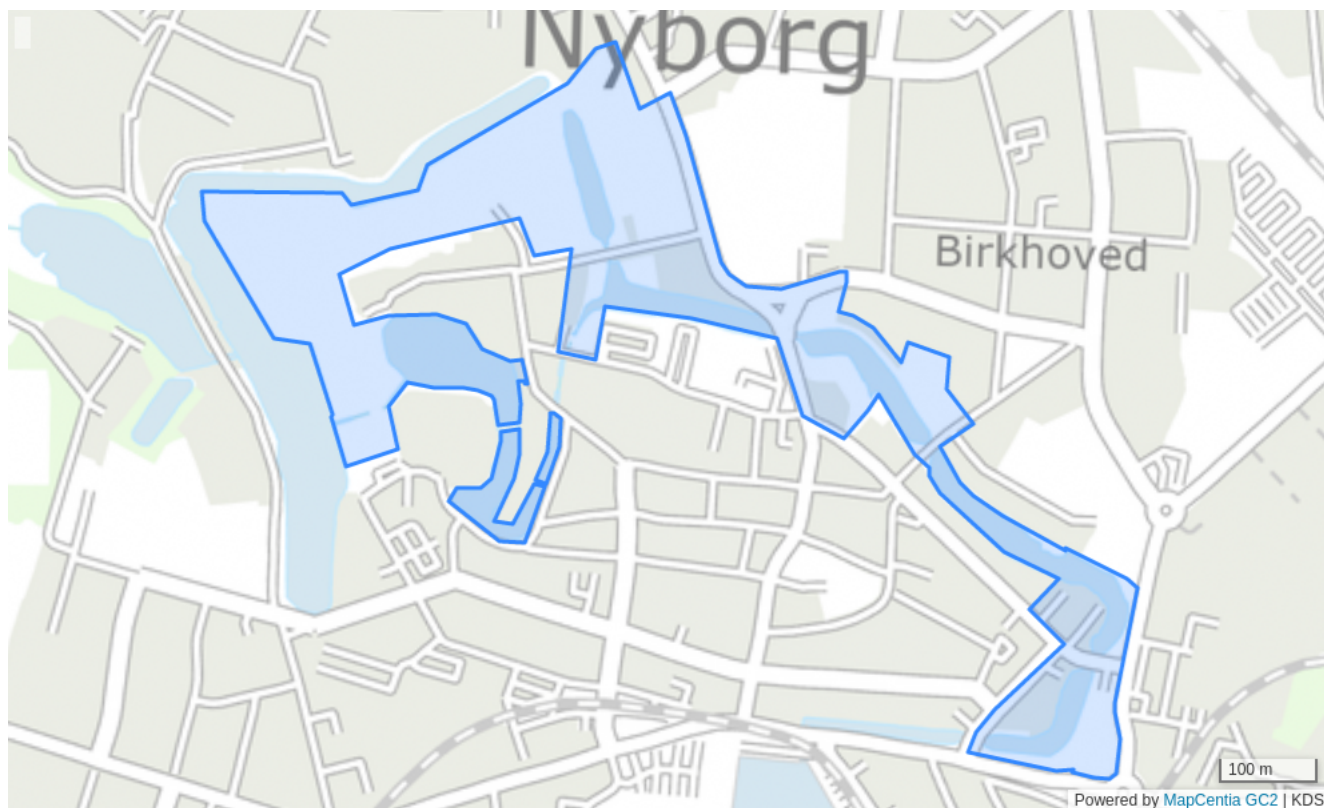
Vedtaget i Byrådet 9. september 2025 og
offentligt bekendtgjort 10. september 2025.



Indhold

Tillæg nr. 1 til lokalplan 306 for Nyborg Bykerne og Voldanlæg	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Planens indhold	10
Bestemmelser	11
Bilag	13
Kortbilag 1	14
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	15
Retsvirkninger	16
Forhold til anden planlægning	17
Nationale interesser	18
Kommuneplanen	19
Gældende lokalplan og zonestatus	20
Planlægning i kystnærhedszonen	21

Tillæg nr. 1 til lokalplan 306 for Nyborg Bykerne og Voldanlæg



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

Tillægget er endelig vedtaget af Byrådet 9. september 2025 og er offentlig bekendtgjort 10. september 2025.

Tillægget har før da været i offentlig høring i perioden fra 12. til 26. august 2025 på baggrund af beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 11. august 2025.

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 lokalplanen ikke 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 offentligt bekendtgjort sammen med planforslaget 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

I 2019 vedtog Byrådet lokalplan 306 for Nyborg Bykerne og voldanlæg. Lokalplanen består af 4 delområder, hvor delområde 4 først og fremmest omfatter det beskyttede voldanlæg, som i lokalplanen er udlagt til grønne rekreative områder. Der ligger også enkelte eksisterende bebyggelser indenfor delområde 4 heriblandt teater- og kulturhuset, Bastionen, enkelte beboelsesejendomme og en restaurant.

For disse eksisterende bebyggelser gælder, at de ved fremtidige anvendelsesændringer kan benyttes til boligformål, liberale erhverv, klinikker med videre. Det er byrådets ønske, at anvendelsen af Bastionen udvides til også at kunne rumme kulturformål og publikumsorienterede serviceerhverv i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Konkret er behovet opstået, idet Bastionen ønskes indrettet med supplerende kulturfunktioner i dele af den oprindelige bygning, som tidligere har været anvendt til beboelse. Dette kræver en udvidelse af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 306, hvorfor der udarbejdes et tillæg til samme.

Mindre ændring af lokalplan nr. 306

Med ændring af planloven i 2017 er der åbnet mulighed for at udarbejde "*lokalplaner af mindre betydning*". Ved lokalplaner af mindre betydning forstås ifølge lovens forarbejder bl.a. lokalplaner, som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Det forenklede lokalplaninstrument kan eksempelvis anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller enkelte bestemmelser i en eksisterende lokalplan.

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning indebærer, at det ikke er hele den gældende lokalplan, der skal i høring og genvedtages af byrådet, men at det kun er ændringerne, der sendes i høring og efterfølgende vedtages endeligt. Som følge heraf er der begrænsede krav til lokalplanens redegørelse og høringsperioden kan forkortes.

Nærværende tillæg nr. 1 til lokalplan 306 vurderes at være en plan af mindre betydning, da planen alene har til formål at udvide anvendelsesbestemmelsen for eksisterende bebyggelse i et mindre område. Den nye anvendelse vurderes ikke at være væsentlig anderledes end den nuværende, ligesom den nye anvendelse ikke ændrer på områdets karakter.

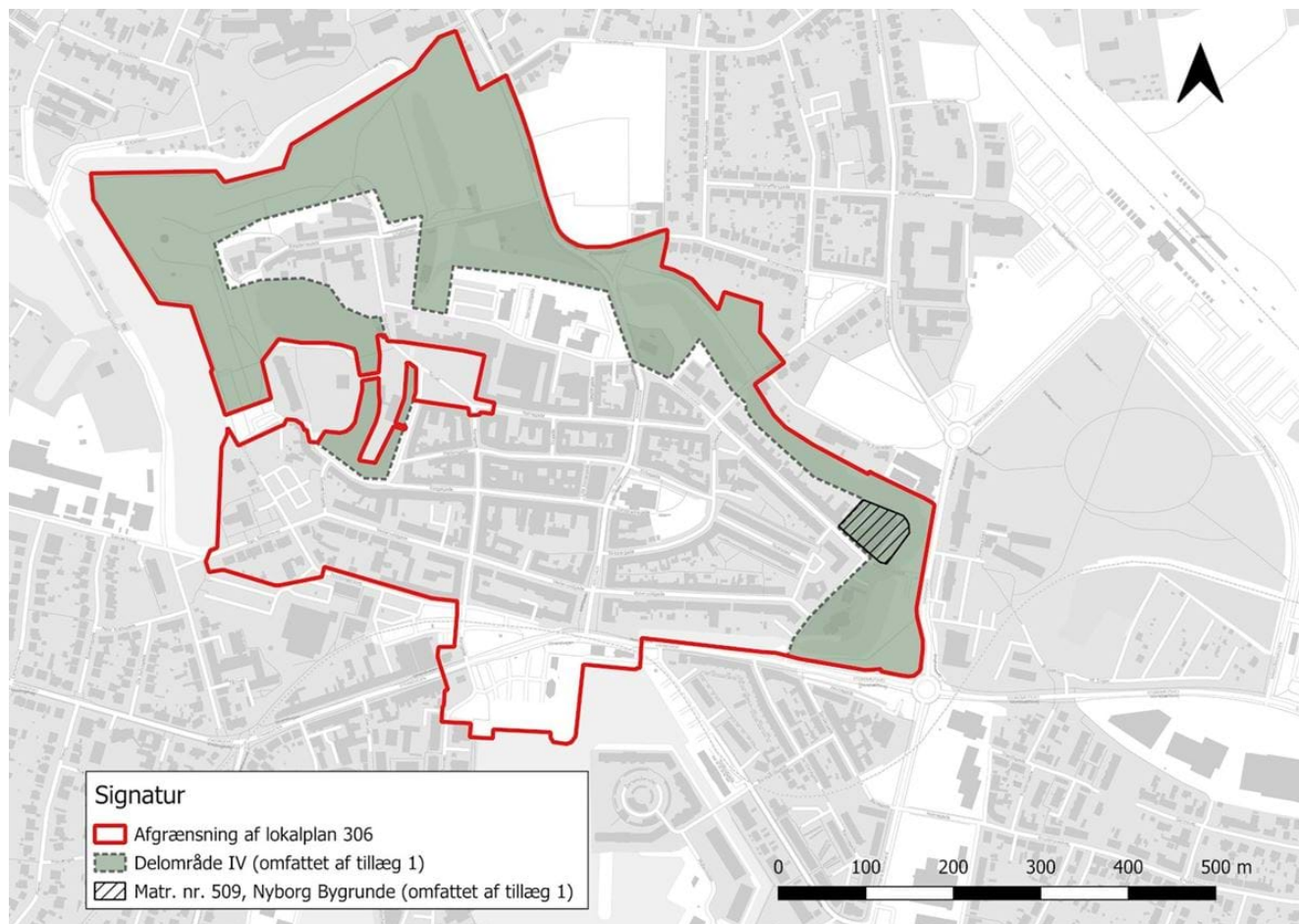
Formål

Lokalplantillægget skal gøre det muligt, at udvide anvendelsen af eksisterende bebyggelse på matr. nr. 509, Nyborg Bygrunde (Bastionen) til også at kunne rumme kulturelle institutioner og publikumsorienterede serviceerhverv. Herudover gør tillægget det muligt at udnytte lokalplan 306's generelle undtagelsesbestemmelser til at opføre mindre sekundær bebyggelse, som udhuse mm, i tilknytning til boliger og gårdrum indenfor delområde IV, hvilket ikke fremgår entydigt af lokalplanen i dag.

Lokalplanområdet

Lokalplan 306 omfatter i store træk den historiske bykerne og voldanlægget i Nyborg, som vist på kortet herunder.

Bemærk at tillæg nr. 1 til lokalplan 306 kun omfatter ejendomme indenfor delområde IV, og herudover forholder sig specifikt til matr. nr. 509, Nyborg Bygrunde, som i dag huser Nyborgs Teater- og Kulturhus, Bastionen.



Kortet viser afgrænsningen af gældende lokalplan 306, samt delområde IV og matr. nr. 509, Nyborg Bygrunde. Lokalplantillægget omfatter kun delområde IV, herunder matr.nr. 509, Nyborg Bygrunde, som huser Nyborgs Teater- og Kulturhus, Bastionen.

Planens indhold

Lokalplantillægget giver mulighed for at den eksisterende og bevaringsværdige bebyggelse på Bastionen (matr.nr. 509, Nyborg Bygrunde), udover boliger, liberale erhverv, klinikker mv., også kan anvendes til kulturinstitutioner og publikumsorienterede serviceerhverv i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Lokalplantillægget tilføjer en mulighed for, at Byrådet kan godkende mindre bygningsmæssige tilføjelser til Bastionen, hvis de er begrundet i et hensyn til tilgængelighed og tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse.

Tillægget skal derudover gøre det muligt at udnytte lokalplan 306' generelle undtagelsesbestemmelser til at opføre mindre sekundær bebyggelse i tilknytning til boliger og gårdrum indenfor lokalplantillæggets område, svarende til delområde IV i lokalplan 306.

Da lokalplan 306 fastsætter detaljerede bestemmelser for blandt andet bevaring, facader, tage, vinduer, døre, bygningsdetaljer, ubebyggede arealer mv., fastsætter nærværende lokalplantillæg kun bestemmelser for formål, anvendelse og bebyggelsens omfang. Disse bestemmelser er at betragte som et tillæg til de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 306.

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 understøtte et alsidigt kultur- og byliv i Nyborg ved at sikre mulighed for at den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 509, Nyborg Bygrunde, kan anvendes til flere formål end angivet i lokalplan 306.

§2 Område og zonestatus

2.1 Tillæg nr. 1 til lokalplan 306 afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

2, 219, 235, 236, 237, 418b, 418d, 418h, 430a, 430b, 430c, 437a, 437b, 438b, 438c, 448, 453, 502, 503, 509 Nyborg Bygrunde, og dele af 227a, 232 og 418a Nyborg Bygrunde

samt vejarealerne 7000bb, 7000bc og dele af vejarealerne 7000aø, 7000bd, 7000br, 7000bs, 7000bø, 7000ca, 7000cg, 7000cx, 7000cy, 7000df, 7000dg

§3 Anvendelse

Følgende bestemmelse erstatter § 3.2 stk. 4 i Lokalplan nr. 306:

3.1 Delområde IV udlægges til grønne rekreative områder, der som udgangspunkt ikke må bebygges yderligere. Den eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål, liberale erhverv, klinikker med videre, der kan indpasses uden at områdets grønne karakter tilsidesættes.

For matr. nr. 509, Nyborg Bygrunde, kan anvendelsen også omfatte kulturinstitution og kulturformål, samt publikumsorienterede serviceerhverv.

Udgangspunktet for lokalplan 306 er, at delområde IV ikke må bebygges yderligere, hvilket både er et hensyn til det fredede voldanlæg og den bevaringsværdige bebyggelse i området. Lokalplan 306 indeholder dog enkelte undtagelser, som gør det muligt at opføre mindre sekundær bebyggelse, som udhuse mm, i tilknytning til boliger, gårdrum og ubebyggede arealer, hvilket tillægget uddyber også kan gælde i delområde IV. Der henvises til bestemmelser om bevaring, bebyggelsens omfang og ubebyggede arealer i lokalplan 306.

§ 4 Bebyggelsens omfang

Følgende bestemmelse tilføjes til § 6 vedr. Bebyggelsens omfang i Lokalplan nr. 306:

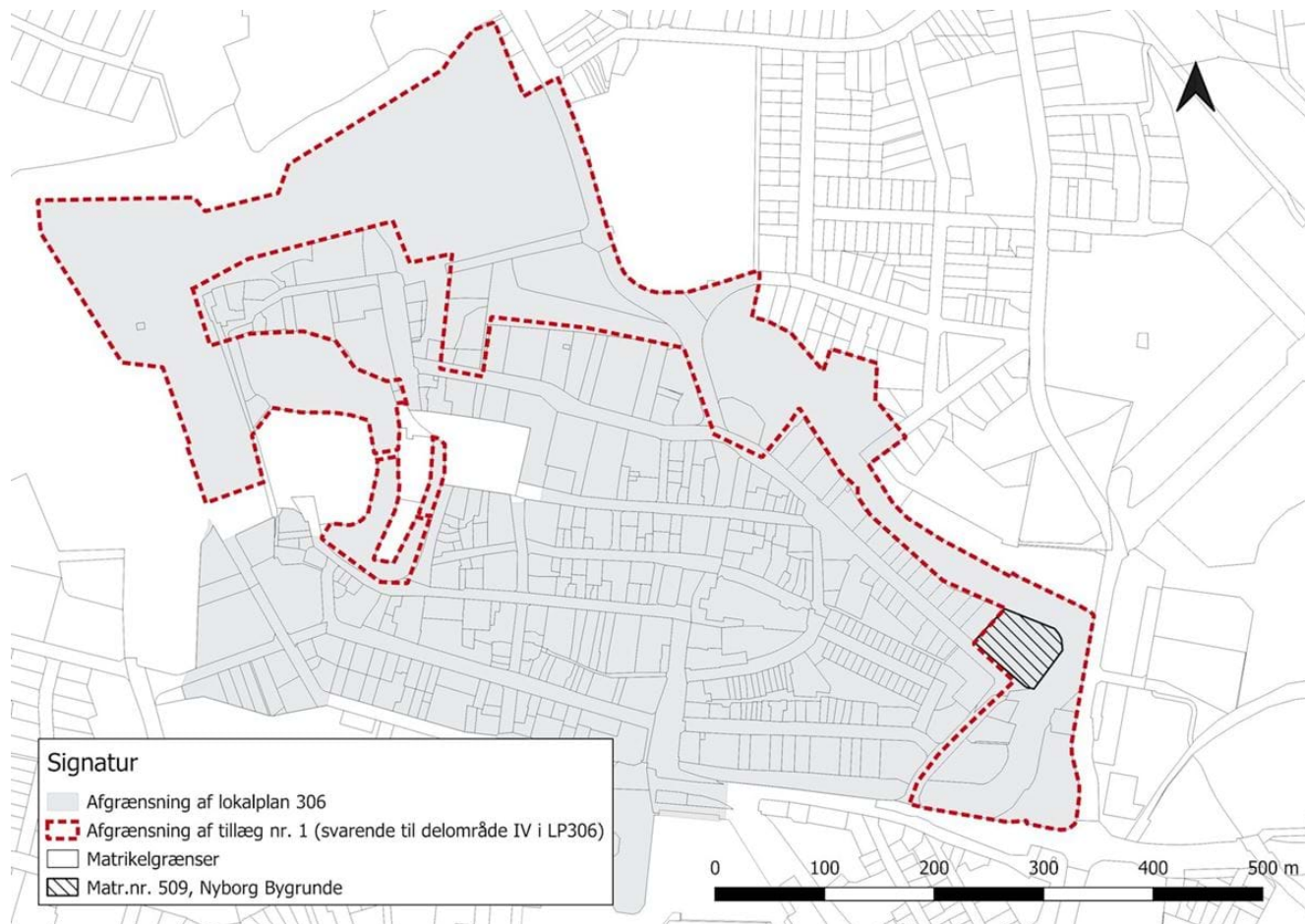
4.1. For matr. nr. 509, Nyborg Bygrunde, gælder, at byrådet i særlige tilfælde kan tillade mindre bygningsmæssige tilføjelser, når det er begrundet i hensyn til bygningens tilgængelighed. De bygningsmæssige tilføjelser skal komplementere og fremhæve den bevaringsværdige bygning på baggrund af et velbeskrevet og veldefineret projekt.

Bastionen er registreret med en høj bevaringsværdi (SAVE 1-4), jf. gældende lokalplan 306. Lokalplan 306 indeholder detaljerede bestemmelser, som skal sikre at den eksisterende bebyggelsen udvikles med respekt for bevaringsværdier og bebyggede strukturer i bykernen.

Bilag

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

Kortbilag 1



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Lokalplantillægget har alene til hensigt at udvide anvendelsesmulighederne af eksisterende bebyggelse i et mindre område af Nyborgs historiske bymidte. Tilladelser efter anden lovgivning og fra andre myndigheder er beskrevet i lokalplan 306.

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.

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.

Nationale interesser

Lokalplanen vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen. Der henvises til, at der er tale om en *lokalplan af mindre betydning*, et tillæg til eksisterende lokalplan 306, som alene udvider anvendelsen af eksisterende bebyggelse i et mindre område af Nyborgs historiske bymidte.

Kommuneplanen

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021-2033 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.C.6, som omfatter Nørre- og Østervoldgade mm. Området er udlagt til centerområde og bymidte.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er ligeledes i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan og zonestatus

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 306 - Nyborg Bykerne og voldanlæg

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen.

Lokalplanen regulerer alene anvendelsen af eksisterende bebyggelse og påvirker derfor ikke kystlandskabet.