

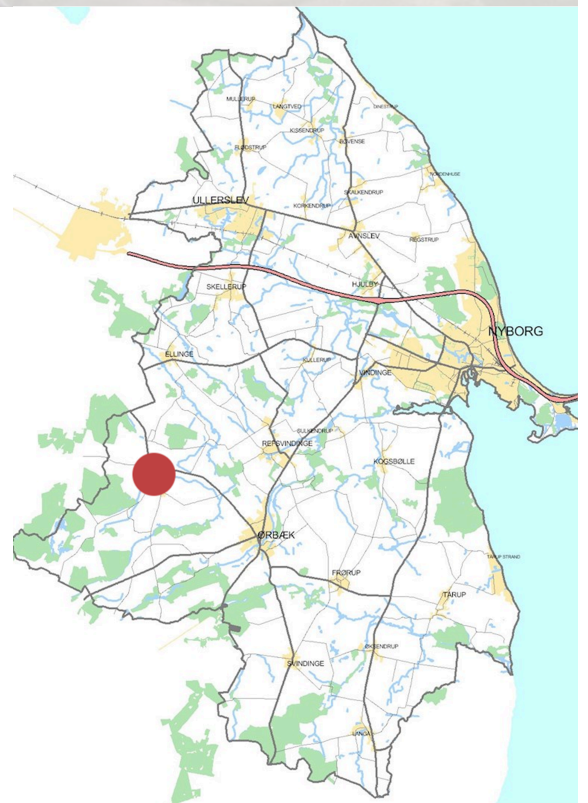


Nyborg
KOMMUNE



Forslag: Tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by

Høring fra 10. december 2025 til og med 4. januar 2026.



Indhold

Tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Planens indhold	11
Bestemmelser	13
Bilag	14
Kortbilag 1	15
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	16
Jordforureningsloven	17
Museumsloven	18
Retsvirkninger	19
Forhold til anden planlægning	20
Nationale interesser	21
Kommuneplanen	22
Gældende lokalplan og zonestatus	23

Tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by



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

Nærværende tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by (planforslaget) er godkendt til offentlig høring i Teknik- og Miljøudvalget 1. december 2025.

Planforslaget er i høring i perioden **10. december 2025 til og med 4. januar 2026**.

Du kan sende dit høringssvar via hjemmesiden eller du kan sende det til:

Teknik og Miljø
Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

e-mail: teknikogmiljoe@nyborg.dk

Efter endt høring vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre tillægget. Mindre ændringer kan ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af tillægget. Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af planforslaget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Klagevejledning

Vedtagelsen af tillægget til Byplanvedtægten samt afgørelser truffet i henhold til tillægget 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 tillægget 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 plan 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 plantillægget 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 offentlig 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

Størstedelen af Herrested-Måre er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 fra 1977, som opdeler byen i hhv. boligområder, områder til offentlige formål og områder til blandet bolig- og erhverv. Sidstnævnte omfatter primært den ældre del af byen, hvor man blandt andet finder byens dagligvarebutik, enkelte gårdejendomme, mindre erhvervsejendomme og boliger.

I følge byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelse må områderne til blandet bolig og erhverv kun indeholde fritliggende boliger, og kun én bolig pr. ejendom. Det stemmer ikke overens med den faktiske udnyttelse af enkelte ejendomme, fx den gamle brugs der er indrettet med flere mindre boliger, ligesom det afskærer gårdejendomme beliggende i byzone fra at indrette en ekstra bolig i en overflødig landbrugsbygning.

Teknik- og Miljøudvalget har derfor besluttet at udarbejde et tillæg til byplanvedtægten, som skal muliggøre mere end én bolig pr. ejendom for eksisterende bebyggelse i den centrale del af byen, nærmere bestemt zone IIA.

Tillægget ændrer ikke på byplanvedtægtens krav til minimums grundstørrelser eller til at byggeri max må opføres i en etage med udnyttet tagetage. Derfor vil tillægget i praksis kun muliggøre en begrænset fortætning af byen, ligesom landsbyens bebyggede udtryk ikke ændres væsentligt. Ved ønske om egentlige rækkehusprojekter, fx ved nedrivning eller byomdannelse, vil der skulle udarbejdes ny lokalplan.

Mindre ændring af Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by

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 eller byplanvedtægt.

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en "lokalplan af mindre betydning" indebærer, at det ikke er hele den gældende lokalplan/byplanvedtægt, 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 1 til Byplanvedtægt nr. 4 vurderes at være en lokalplan af mindre betydning, da planen kun har til formål at ophæve bestemmelserne om max én bolig pr. ejendom for ejendomme omfattet af byplanvedtægtens zone IIA. Da tillægget ikke ændrer på byplanvedtægtens krav til byggeri i max 1½ etage eller krav om mindste grundstørrelse på 700 m² ved opdeling af byggeri med lodret lejlighedsskel (fx rækkehuse) vil ændringen kun i begrænset omfang betyde flere boliger, ligesom landsbyens bebyggede udtryk ikke ændres væsentligt.

Formål

Tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 4 har til formål at muliggøre indretning af mere end én bolig pr. ejendom i eksisterende bebyggelse indenfor byplanvedtægtens zone IIA (håndværkerområde), hvilket omfatter et område udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet

Tillæg 1 omfatter kun det område, som i Byplanvedtægt nr. 4 er benævnt zone IIA.

Zone IIA omfatter primært den ældre del af byen, hvor man blandt andet finder byens dagligvarebutik, enkelte gårdejendomme, mindre erhvervsejendomme og boliger.



Oversigtskort, der viser afgrænsningen af tillæg nr. 1. Området svarer til zone IIA i Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by.

Planens indhold

Tillægget regulerer kun forhold indenfor gældende Byplanvedtægt nr. 4's zone IIA.

Tillægget tilføjer en supplerende anvendelsesbestemmelse, som muliggør indretning af mere end én bolig pr. ejendom i eksisterende bebyggelse og derved også mulighed for tæt-lave boliger og etageboliger.

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 lokalplantillæggets formål:

- at supplere anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 4, så der gives mulighed for at indrette mere end én bolig pr. ejendom indenfor zone IIA.
-

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, svarende til zone IIA i Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by.

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

§3 Anvendelse

Følgende bestemmelse tilføjes til Byplanvedtægt nr. 4, § 2 stk. 2 vedrørende områdets anvendelse:

- For ejendomme beliggende indenfor zone IIA, jf. kortbilag 1, kan der uanset § 2 stk. 2 indrettes mere end én bolig pr. ejendom i eksisterende bebyggelse fx i form af mindre etageboliger eller tæt-lave boliger.

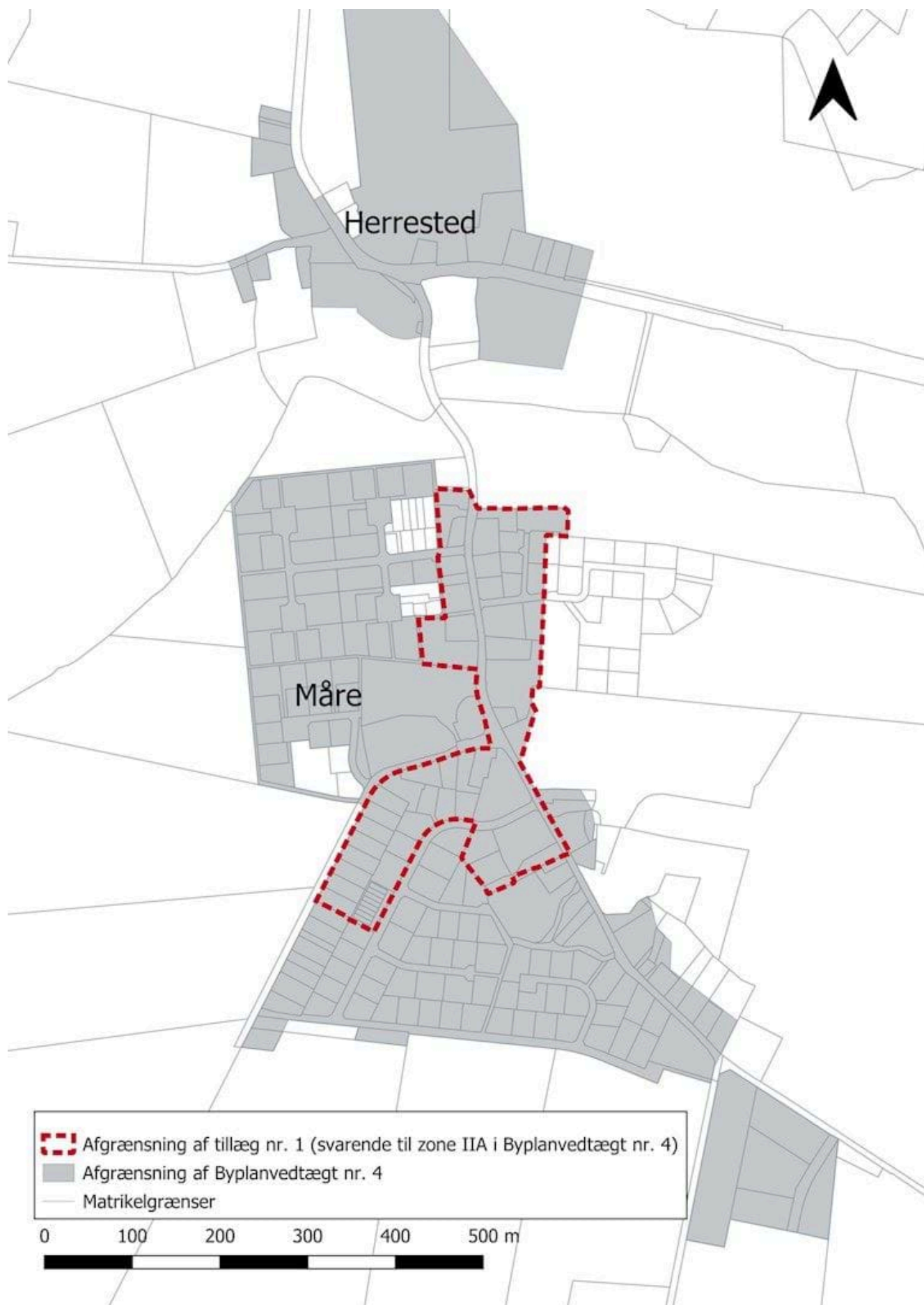
Gældende § 2 stk. 2 i Byplanvedtægt nr. 4:

Arealer, som på kortbilaget er angivet med lys brun farve må kun anvendes til bolig- og håndværksformål (liberat erhverv og serviceerhverv), og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie samt bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale), når virksomheden ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn vil blive til ulempe for den omliggende bebyggelse.

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

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Området for lokalplantillægget ligger indenfor områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles Nyborg Kommune for at undgå en spredning af forurenet jord.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området for lokalplantillægget er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Slots- og Kulturstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil der er gennemført en arkæologisk undersøgelse.

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 Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre by, som alene giver mulighed for en begrænset fortætning af et eksisterende byområde.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur

Herrested-Måre er kommunens 3. største landsby og den eneste landsby med indkøbsmulighed. Kommuneplan 2021 udlægger Herrested-Måre som en landsby med mulighed for begrænset byvækst og målet er at udvikle landsbyen ved at styrke eksisterende kvaliteter og sikre gode forudsætninger for at leve et aktivt og sundt liv på landet.

Kommunens generelle mål for befolknings- og boligudviklingen er blandt andet at skabe en positiv udvikling i kommunens befolkningstal på baggrund af et varieret boligbyggeri.

Herrested-Måre består langt overvejende af fritliggende enfamiliehuse og enkelte gårde. Der er også enkelte, men få, tæt-lave bebyggelser.

Tillægget vurderes generelt at understøtter kommuneplanen, idet der gives mulighed for en begrænset fortætning af eksisterende bebyggelse med flere og mindre boligtyper i den centrale del af landsbyen.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021-2033 er området for tillægget beliggende indenfor rammeområde 6.BL.1 - Herrested-Måre landsby, som udlægger området til blandet bolig- og erhverv. Rammen beskriver uddybende, at området kan anvendes til boligformål og erhverv, der naturligt finder plads i landsbyen, samt at nedlagte landbrugsbygninger må omdannes til boliger eller andre erhverv, så som Bed & Breakfast, liberalt erhverv m.m.

Rammen beskriver endvidere en max bebyggelsesprocent på 30 %, byggeri i max 1½ etage og en max bygningshøjde på 8,5 m.

Tillægget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt og zonestatus

Nærværende tillæg supplerer gældende Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested-Måre by, der således stadig er gældende.

Planområdet forbliver ligeledes i byzone.