



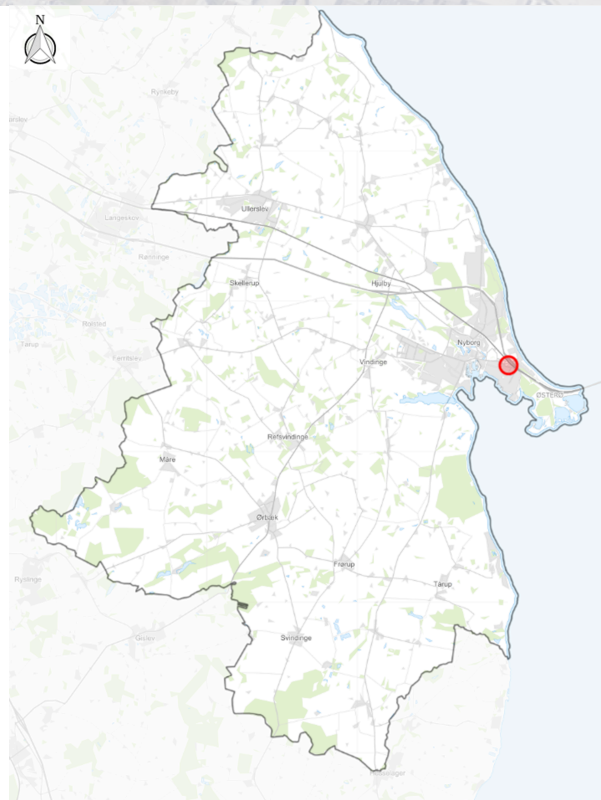
Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2025 - tillæg nr. 4

Supplerende anvendelser til kommuneplanramme 1.E.2 for Nyborg,
Slipshavnsvej

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



Tillæg 4 - Supplerende anvendelser til kommuneplanramme 1.E.2 for Nyborg, Slipshavnsvej

Baggrund og formål

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.



Oversigtskort, der viser det aktuelle planområde og den bebyggelse, hvori der ønskes indrettet nye aktiviteter.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udvider anvendelsesbestemmelserne tilknyttet kommuneplanramme 1.E.2 i forhold til kursusvirksomhed, lager og engrossalg, samt opdaterer anvendelsesbestemmelserne i forhold til eksisterende forhold (restaurationsvirksomhed og tankstation).

Rammebestemmelserne tilknyttet 1.E.2 udvides, som beskrevet i det efterfølgende og vist med *kursiv* skrift.

- Plannavn: Nyborg, Slipshavnsvej
- Plannummer: 1.E.2
- Anvendelse generelt: Erhvervsområde
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 50%
- Max antal etager: 2
- Max bygningshøjde: 11 m
- Max miljøklasse: 3
- Min. miljøklasse: 1
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt indenfor området
- Minimums udstykningsstørrelse: 2.500 m²
- Områdets anvendelse: Området må anvendes til butik med særligt pladskrævende varer, *tankstation, restaurationsvirksomhed samt øvrige publikumsorienterede serviceerhverv*. Herudover kan der etableres sports- og idrætsanlæg, *mindre kursusvirksomhed, samt mindre lager- og engrossalgsvirksomhed* og tilknyttede administrative funktioner.
- Miljø: Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
- Særlige bestemmelser: Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
- Specifik anvendelse: Butikker med særligt pladskrævende varer, *tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv*, sports- og idrætsanlæg, *let industri og håndværk*.

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 af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal 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.

Her lægger kommunen vægt på, at planlægningen:

- 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

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af hverken kommune- eller lokalplantillæg efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 19. august 2026.

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

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen nedenfor.

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.naevneneshus.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.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m2	50%
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Minimums udstykningsstørrelse	2500
Områdets anvendelse	Området må anvendes til butik med særligt pladskrævende varer, tankstation, restaurationsvirksomhed samt øvrige publikumsorienterede serviceerhverv. Herudover kan der etableres sports- og idrætsanlæg, mindre kursusvirksomhed, samt mindre lager- og engrossalgsvirksomhed og tilknyttede administrative funktioner.
Miljø	Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Tankstation, Publikumsorienterede serviceerhverv, Butikker med særligt pladskrævende varer, Sports- og idrætsanlæg, Let industri og håndværk

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m2	50%
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Minimums udstykningsstørrelse	2500
Anvendelse	Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål
Områdets anvendelse	Område til butik for særlig pladskrævende varegrupper, sportshal, administrative,- service og kontorerhverv
Miljø	Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)