



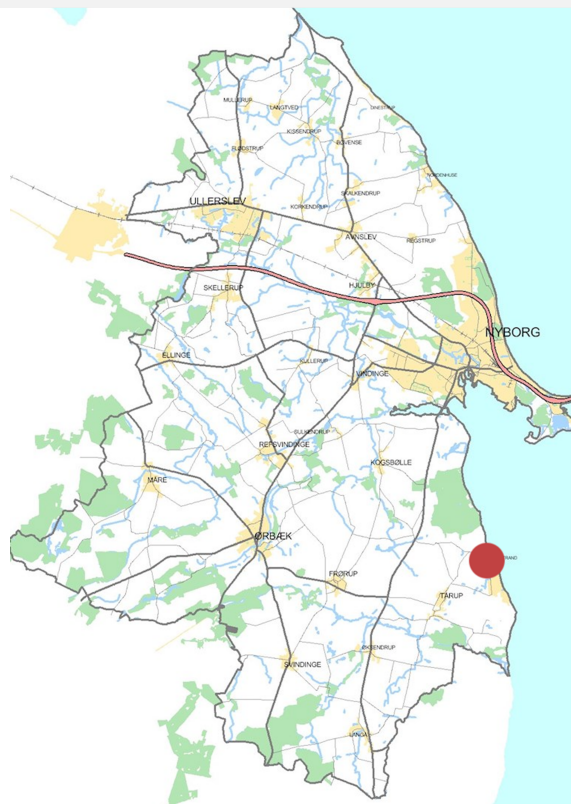
Nyborg
KOMMUNE



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205

Sommerhusområde ved Slude Strand

I høring i perioden 11. februar til 4. marts 2026



Indhold

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205 for sommerhusområde ved Slude Strand	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	8
Bestemmelser	9
Bilag	11
Bilag 1	12
Retsvirkninger	13
Forhold til anden planlægning	14
Nationale interesser	15
Kommuneplanen	16
Gældende lokalplan og zonestatus	17
Planlægning i kystnærhedszonen	18
International naturbeskyttelse	19
Vandområdeplanerne	20

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205 for sommerhusområde ved Slude Strand



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. 205 er offentliggjort i perioden fra den 11. februar til den 4. marts 2026.

Bemærk grundet vinterferie i uge 7 er høringen forlænget fra 2 til 3 uger.

Indsigelser og ændringsforslag skal være modtaget af Nyborg Kommune senest den **4. marts 2026**.

Nyborg Kommune

Rådhuset
5800 Nyborg

E-mail: teknikogmiljø@nyborg.dk

Efter høringsperiodens udløb vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til ændringer af lokalplanen. Mindre ændringer kan foretages i forbindelse med den endelige vedtagelse. Hvis der er ønske om at foretage væsentlige ændringer af lokalplanforslaget, vil forslaget blive udsendt i en ny eller supplerende høring.

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 lokalplantillægget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Nyborg Kommune har lagt vægt på, at lokalplantillægget:

- Ikke medfører væsentlige anlægsarbejder
- Ikke påvirker habitat og internationale naturbeskyttelsesområder

- Kun regulerer bebyggelsens omfang i et allerede planlagt og delvist udbygget sommerhusområde til i alt 10 sommerhuse 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 forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205 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

Nyborg Kommune har i en årrække haft planer om at opdatere lokalplanerne for de sommerhusområder, hvor byggemulighederne tidligere er blevet udvidet.

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 forenkledede lokalplaninstrument kan eksempelvis anvendes, når der alene er behov for at ændre eller supplere enkelte bestemmelser i en eksisterende lokalplan.

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

Nærværende tillæg nr. 1 til lokalplan 205 vurderes at være af mindre betydning, idet tillægget udelukkende har til formål at opdatere områdets bebyggelsesprocent og afstandskrav, så disse svarer til byggeretten i bygningsreglementet og den gældende kommuneplanramme. Ændringerne vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i områdets anvendelse eller bebyggede karakter.

Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan 205 øger bebyggelsesprocenten fra 10 til 15 %. Samtidig justeres reglerne for, hvor tæt man må bygge på vej, sti og naboskel, så de følger kommuneplanramme 30.S.14 og bygningsreglementet.

Lokalplanområdet

Tillæg nr. 1 har samme afgrænsning som lokalplan 205, som omfatter i alt 10, delvist bebyggede, sommerhusgrunde ved Slude Strand i Nyborg Kommune.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst og syd af eksisterende sommerhuse, samt af levende hegn mod nord og vest. Lokalplanens afgrænsning kan ses på kortet.



Kortet viser afgrænsningen af gældende lokalplan 205, samt tillæg nr. 1.

Planens indhold

Lokalplantillægget gør det muligt at bygge lidt mere i sommerhusområdet ved at hæve bebyggelsesprocenten fra 10 til 15 %.

Samtidig ændres reglerne for, hvor tæt man må bygge på vej-, sti- og naboskel. Tidligere har man kunnet bygge 2,5 meter fra skel. Fremover skal byggeri ligge mindst 5 meter fra sti- og naboskel og mindst 2,5 meter fra skel mod vejen. Mindre bygninger, som f.eks. skure, kan dog i nogle tilfælde stadig placeres 2,5 meter fra sti- og naboskel.

De nye regler gælder både for nyt byggeri og for om- og tilbygninger. Nedenfor ses et luftfoto fra 2025, som viser bebyggelsen i området, før lokalplantillægget træder i kraft.



Luftfoto fra 2025, der viser sommerhusområdet ved Slude Strand 1-19, herunder hvilke sommerhusgrunde der allerede er bebygget i henhold til lokalplan 205.

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 give sommerhusområdet mulighed for at udvikle sig med lidt mere byggeri, samtidig med at områdets karakter bevares. Bebyggelsesprocenten hæves fra 10 til 15 %, og reglerne for, hvor tæt byggeri må placeres på vej, sti og naboskel, justeres, så de fortsat tager hensyn til naboer og omgivelser.
-

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne: 4cp, 4co, 4cn, 4cm, 4cl, 4ck, 4ci, 4ch, 4cg, 4cf, 4bø, 4ce Slude By, Frørup.

2.2 Lokalplantillægget ligger i sommerhusområde. Der ændres ikke på zoneforholdene.

§ 3 Områdets anvendelse

Følgende bestemmelse tilføjes til § 3 i lokalplan 205:

c. Der må ikke opføres eller indrettes annekser eller andre bygninger til overnatning ud over sommerboligen.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Følgende bestemmelse erstatter § 7 stk. a i lokalplan nr. 205:

Ny §7 stk. a

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15. Ved beregningen medregnes eventuel andel i selvstændigt matrikuleret fælles friareal ikke.

Følgende bestemmelse erstatter § 7 stk. h i lokalplan nr. 205:

Ny §7 stk. h

Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 1 viste byggefelt og skal overholde følgende:

- Afstand fra bebyggelse til skel mod nabo og sti skal være mindst 5 m
- Afstand fra bebyggelse til skel mod vej skal være mindst 2,5 m

Sekundære bygninger, der ikke er integreret i sommerhuset, kan dog placeres i en afstand til skel mod nabo og sti på mellem 2,5 m og 5,0 m, forudsat at følgende betingelser er opfyldt:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må have en højde over 2,5 m
- Den side af bygningen, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke overstige 12,0 m i længde. Kun bygningens længste side mod skel medregnes.
- Der må ikke etableres vinduer, døre eller andre åbninger i facader mod skel mod nabo og sti.

§12 Ophævelse af lokalplan

b. Med vedtagelse af lokalplantillægget ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 205

- § 7 stk. a
 - § 7 stk. h
-

Bilag

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

Bilag 1



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

Lokalplantillægget vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 205 har alene til formål at hæve sommerhusområdets bebyggelsesprocent fra 10 til 15 % i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 30.S.14. Tillægget har samme afgrænsning som lokalplan 205 og omfatter i alt 10 delvist bebyggede sommerhusgrunde ved Slude Strand i Nyborg Kommune.

Kommuneplanen

Sommerhusområdet ved Slude Strand er omfattet af kommuneplanramme 30.S.14, som udlægger området til sommerhusområde.

Rammen indeholder følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- Bebyggelsesprocent: 15 %
- Maks. antal etager: 1 etage
- Maks. bygningshøjde: 5 m
- Der må kun være én sommerbolig pr. parcel. Bygninger, der ligger adskilt fra sommerboligen må kun benyttes til opbevaring.
- Afstandskrav til skel fastsættes i overensstemmelse med bygningsreglement 18.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Ramme 30.S.14 omfatter kun det aktuelle sommerhusområde og har således en begrænset geografisk udstrækning.

Kommuneplanen udpeger nuværende og fremtidige sommerhusområder i Nyborg Kommune. Kommunen har i en årrække haft planer om at opdatere lokalplanerne for de områder, hvor byggemulighederne tidligere er blevet udvidet. For sommerhusområdet ved Slude Strand er det først nu blevet relevant at udarbejde en ny lokalplan.

30.S.14 - Sommerhusområde Slude Strand



Afgrænsningen af kommuneplanramme 30.S.14 for sommerhusområde ved Slude Strand.

Rammen er sammenfaldende med lokalplan 205 og tillæg nr. 1.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Gældende lokalplan 205 for sommerhusområde ved Slude Strand fastholdes, dog ophæver tillæg nr. 1 følgende bestemmelser:

- § 7 stk. a
- § 7 stk. h

Zonestatus

Området fastholder sin status af sommerhusområde.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 5 a om planlægning i kystområderne.

Sommerhusbebyggelsens påvirkning af kystlandskabet er tidligere vurderet i forbindelse med den oprindelige lokalplan 205. Her blev det konkluderet, at området, som ligger i anden række fra kysten, kun har en begrænset påvirkning af kystlandskabet.

Tillægget hæver bebyggelsesprocenten fra 10 til 15 %, hvilket medfører en mindre fortætning af området. Tillægget ændrer ikke på sommerhusbebyggelsens højde eller ydre fremtræden og indebærer heller ikke ændringer i byggefelternes størrelse eller placering. På den baggrund vurderes ændringerne i den visuelle påvirkning af omgivelserne at være begrænsede.

International naturbeskyttelse

Planområdet ligger ca. 100 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 flere sommerhuse i området, ligesom området ligger væk fra kysten og bag et ældre sommerhusområde. Samlet set vurderes lokalplantillægget ikke at påvirke Natura 2000 området.



Kortet viser udpegningen af Natura 2000 i forhold til lokalplantillæggets område.

Vandområdeplanerne

Vandområdeplanerne er samlet en plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Sommerhusområdet er omfattet af den gældende spildevandsplan. Spildevand ledes til kloak, mens regnvand håndteres lokalt på de enkelte grunde, fx ved nedsivning. Området udleder derfor ikke vand direkte til vandløb, søer eller havområder. Området er heller ikke udpeget som risikoområde for oversvømmelse eller erosion.