



Nyborg
KOMMUNE



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 84

Erhvervsområde øst

**Forslag til høring: 19.
august til 3. september
2026**



Indhold

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 84 - Erhvervsområde øst	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	8
Bestemmelser	9
Bilag	10
Forhold til anden planlægning	11
Nationale interesser	12
Kommuneplanen	15
Gældende lokalplan og zonestatus	16
Retsvirkninger	17

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 84 - Erhvervsområde øst



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.

Således godkendt til offentlig høring af Nyborg Kommune 19. august 2026.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 19. august til den 3. september 2026. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 3. september 2026.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: plan@nyborg.dk

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

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.

Nyborg Kommune vurderer, at det på forhånd kan afvises, at lokalplantillægget vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Her lægger kommunen vægt på, at planforslaget:

- Ikke medfører væsentlige anlægsarbejder i byzone
- Ikke påvirker habitat og internationale naturbeskyttelsesområder
- Omfatter et mindre 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 lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

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

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

Det eksisterende erhvervsområde er i dag stort set fuldt udbygget og under gradvis omdannelse. Siden lokalplanens vedtagelse er flere af de virksomheder, der oprindeligt drev fødevareproduktion og -forarbejdning i delområde III, ophørt eller flyttet, og en række ejendomme har derfor fået ændrede anvendelsesbehov.

Lokalplanens krav om, at området udelukkende må anvendes til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen, afspejler ikke længere områdets faktiske udvikling eller efterspørgslen efter erhvervslokaler. Kravet begrænser mulighederne for at genanvende eksisterende bygninger og understøtter ikke en hensigtsmæssig udvikling af erhvervsområdet.

Kommunen har derfor tidligere meddelt en midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelsen for at muliggøre anvendelse af eksisterende bebyggelse til andre erhvervsformål. Erfaringerne viser, at der er behov for en permanent tilpasning af lokalplanen.

Formål

Formålet med lokalplantillægget er at ophæve kravet om, at delområde III alene må anvendes til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen.

Tillægget skal skabe mulighed for, at eksisterende bygninger kan anvendes til en bredere vifte af erhvervsformål, som er forenelige med erhvervsområdets karakter og omgivelser. Samtidig fastholdes lokalplanens øvrige bestemmelser om bebyggelse, omfang, miljøforhold og disponering af området, således at ændringen alene vedrører anvendelsen.

Tillægget skal dermed bidrage til en mere fleksibel og tidssvarende planlægning, der understøtter fortsat anvendelse og udvikling af det eksisterende erhvervsområde samt mindsker risikoen for tomme erhvervsbygninger.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nyborg og omfatter et eksisterende erhvervsområde mellem Slipshavnsvej og Nyborg fjord.



Lokalplan 84 blev vedtaget i 1995. Formålet var at modernisere planlægningen for det eksisterende erhvervsområde Øst ved at erstatte forældede planer med et tidssvarende plangrundlag. Lokalplanen skulle skabe fleksible rammer for virksomhedernes udvikling, udvidelser og modernisering, samtidig med at udviklingen tog hensyn til miljøet og de omkringliggende bolig- og institutionsområder.

Siden lokalplanens vedtagelse er flere delområder blevet afløst af nyere lokalplaner, senest i forbindelse med etableringen af det nye indkøbscenter ved Storebæltsvej. Kortet ovenfor viser den oprindelige afgrænsning af lokalplan 84 samt de områder, der efterfølgende er erstattet af nye lokalplaner.

Dette lokalplantillæg omfatter alene det tilbageværende delområde III indenfor lokalplan nr. 84. Delområdets afgrænsning fremgår af kortet nedenfor.



Kortet viser den nuværende afgrænsning af lokalplan nr. 84 og opdelingen af delområder.

Planens indhold

Lokalplantillægget indeholder alene en ændring af anvendelsesbestemmelsen for delområde III, hvor kravet om anvendelse til fødevareerhverv ophæves. Baggrunden er, at den nuværende anvendelsesbestemmelse ikke længere afspejler områdets udvikling og begrænser mulighederne for at genanvende de eksisterende erhvervsbygninger. Lokalplanens øvrige bestemmelser videreføres uændret.

Den gældende anvendelsesbestemmelse for delområde III lyder:

Område III (området til fødevareerhverv)

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til lager-, fremstillings- og administrationsvirksomhed inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen.

(Svarende til klasse 2-6 i klassificeringen, med de højeste klasser længst væk fra boligområdet.)

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at ophæve kravet om, at delområde III alene må anvendes til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen, og dermed skabe mulighed for en bredere erhvervsanvendelse af områdets eksisterende bebyggelse.
-

§2 Område og zonestatus

Dette tillæg ændrer ikke på område og zonestatus i forhold til gældende lokalplan nr. 84.

§3 Områdets anvendelse

Følgende bestemmelse erstatter § 3.5 i lokalplan nr. 84

Ny § 3.5

Område III

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til lager-, fremstillings- og administrations virksomhed.

(Svarende til klasse 2-6 i klassificeringen med de højeste klasser længst væk fra boligområdet.)

Mod den sydlige og østlige afgrænsning af området udlægges en grøn zone. Her kan endvidere placeres tekniske anlæg og virksomheder, som ikke er forureningsfølsomme overfor området med de kemiske virksomheder eller afgiver forurening, der kan genere øvrige virksomheder.

§ 17 Ophævelse af lokalplan

17.1 Med vedtagelse af lokalplantillægget ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 84

- § 3.5
-

Bilag

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 84 medfører ingen ændringer af lokalplanens kortbilag.

Der henvises derfor til kortbilagene i lokalplan nr. 84.

Af hensyn til overblikket er den gældende afgrænsning af lokalplan nr. 84 med tilhørende delområder gengivet nedenfor.



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, idet tillæggets eneste formål er at ophæve kravet i gældende lokalplan nr. 84 for Erhvervsområde Øst om, at delområde III alene må anvendes til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen.

Tillægget skal skabe mulighed for, at eksisterende bygninger kan anvendes til en bredere vifte af erhvervsformål, som er forenelige med erhvervsområdets karakter og omgivelser. Samtidig fastholdes lokalplanens øvrige bestemmelser om bebyggelse, omfang, miljøforhold og disponering af området, således at ændringen alene vedrører anvendelsen.

Tillægget skal dermed bidrage til en mere fleksibel og tidssvarende planlægning, der understøtter fortsat anvendelse og udvikling af det eksisterende erhvervsområde samt mindsker risikoen for tomme erhvervsbygninger.

Nedenfor redegøres kort for udvalgte nationale interesseområder:

- Kystnærhedszonen
- Risikovirksomheder
- Naturbeskyttelse
- Vandområdeplaner
- Oversvømmelse og erosion

Kystnærhedszonen

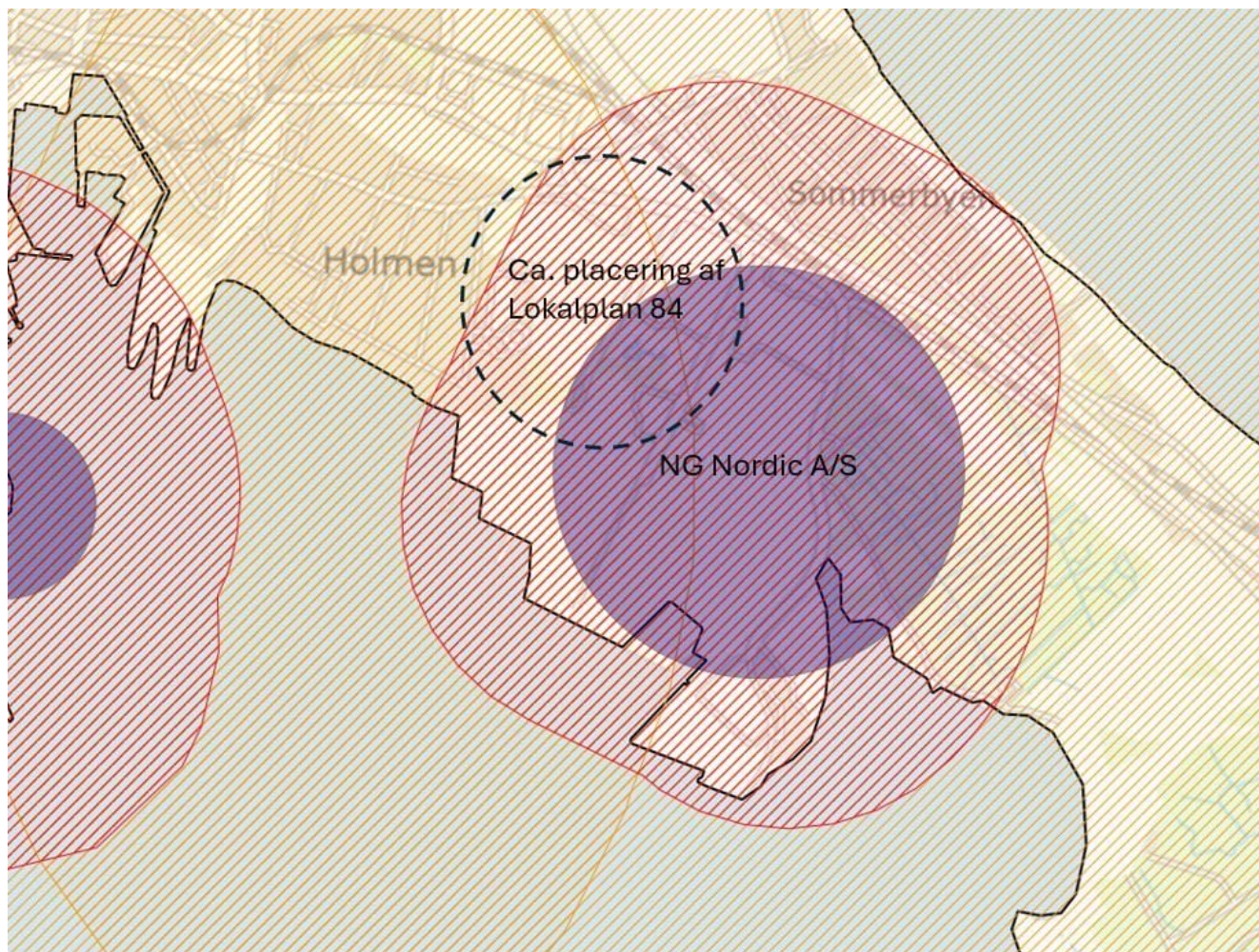
Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Tillægget vurderes imidlertid ikke at være omfattet af redegørelseskravet for kystnær placering, jf. planlovens § 5 b, da der ikke er tale om et nyt arealudlæg, og planlægningen ikke betyder, at bebyggelseshøjder og volumener ændres i forhold til gældende lokalplan 84.

Hensyn til risikovirksomheder

Planområdet ligger indenfor sikkerheds- og planlægningszone i forhold til risikovirksomheden NG Nordic A/S.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at lokalplantillægget ikke skærper risikovirksomhedens miljøvilkår, da:

- lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i den faktiske eller planlagte anvendelse af erhvervsområdet, herunder ikke muliggør sårbare funktioner
- planlægningen ikke ændrer på den trafikale betjening af planområdet, og derved ikke ændrer på eksisterende beredskabs- og flugtveje



Naturbeskyttelse

Lokalplantillægget 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. 900 m fra nærmeste Natura 2000-område, som omfatter habitatområde H100 samt fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98. Natura 2000-området omfatter øen Vresen og havområdet i Storebælt. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet omfatter marine naturtyper og arter samt naturtyper knyttet til kystområderne.

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.

Lokalplantillægget vurderes ikke at påvirke bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder, da tillægget alene ophæver reservationen af delområde III til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen. Tillægget medfører ikke ændringer af områdets fysiske afgrænsning, bebyggelsesmuligheder eller øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 84. Eventuelle udbygninger vil fortsat skulle ske i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

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 Nyborg Kommunes gældende spildevandsplan og ligger uden for områder med grundvands- og drikkevandsinteresser.

Tillægget udvider alene anvendelsesmulighederne inden for et eksisterende, udbygget erhvervsområde ved at ophæve reservationen af delområde III til virksomheder inden for levnedsmiddel- og fødevarebranchen. Lokalplantillægget vurderes derfor ikke at påvirke vandområder eller grundvandsinteresser.

Oversvømmelse og erosion

Kystdirektoratet har i 2018 udpeget dele af Nyborg, herunder det aktuelle planområde, som potentielt truet af oversvømmelse fra Storebælt. På den baggrund har Nyborg Kommune udarbejdet en langsigtet stormflodsstrategi, hvori der blandt andet er fastsat en minimumssikringskote på +2,5 m (DVR90), svarende til en 100-årshændelse i år 2115, som skal lægges til grund ved fremtidig planlægning samt opførelse af byggeri og anlæg i det udpegede risikoområde.

Nyborg Kommune arbejder desuden for at etablere et sammenhængende kystsikringsprojekt, der blandt andet skal beskytte Erhvervsområde Øst. Området rummer ud over betydelige bygningsvolumener også kritisk infrastruktur, herunder kommunens renseanlæg, som er beliggende inden for lokalplan nr. 84.

Lokalplantillægget har alene til formål at udvide anvendelsesmulighederne for eksisterende bebyggelse ved at ophæve reservationen til fødevareerhverv i delområde III. Tillægget medfører ikke ændringer af områdets fysiske udstrækning eller bebyggelsesmuligheder og vurderes derfor ikke at øge risikoen eller sårbarheden i forhold til oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2025-37 har som mål:

- at der til enhver tid er ledige, velbeliggende og velplanlagte erhvervsområder i Nyborg kommune, hvor den gode tilgængelighed og centrale beliggenhed i landet udnyttes.

Lokalplantillægget understøtter denne målsætning ved at fastholde erhvervsområdet som et attraktivt område for erhverv. Det sker ved at skabe mulighed for, at eksisterende bygninger kan anvendes til en bredere vifte af erhvervsformål, som er forenelige med områdets karakter og omgivelser. Tillægget bidrager dermed til en mere fleksibel og tidssvarende planlægning, der understøtter den fortsatte anvendelse og udvikling af det eksisterende erhvervsområde og mindsker risikoen for tomme erhvervsbygninger.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Planområdet er i sin helhed omfattet af flere kommuneplanrammer. Det er dog alene ramme 1.E.3 for Erhvervsområde Øst, der er relevant for den aktuelle planlægning, da denne ramme omfatter det område, som lokalplantillægget vedrører.

Rammeområde 1.E.3 fastlægger områdets generelle anvendelse til erhvervsområde og den specifikke anvendelse til tung industri. Den maksimale miljøklasse er fastsat til 6, mens den minimale miljøklasse er fastsat til 3.

Lokalplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Gældende lokalplan nr. 84 for Erhvervsområde Øst fastholdes, dog ophæver tillæg nr. 1 følgende bestemmelse i lokalplan nr. 84:

- § 3.5

Zonestatus

Områdets fastholder sin status af byzone.

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.

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.

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](#).