



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 16

Udvidelse af bykernen i Nyborg

Vedtaget 17. december 2019 efter offentlig høring i  
perioden 3. september til 29. oktober 2019.



# Udvidelse af bykernen i Nyborg

## Status

Vedtaget

## Plannummer

16

## Baggrund og formål

Nyborg Byråd ønsker at skabe et opdateret grundlag for administrationen af den bevaringsværdige bykerne i Nyborg. Samtidig ønsker byrådet, at skabe gode forhold for by- og handelslivet i bykernen, der er Nyborg by og kommunes naturlige handelscentrum. I forlængelse heraf ønsker byrådet at understøtte en udvikling ved Torvet mellem Nyborg Slot og rådhuset, der ifm. Nyborg Slot-projektet omlægges til åbent byrum, til en mere aktiv del af bymiljøet med mulighed for butikker og andre bymidteerhverv.

I marts 2019 igangsatte byrådet et arbejde med at revidere kommuneplanens detailhandelsbestemmelser. Dette tillæg udmønter den beslutning for hvad angår en mindre del af den historiske bykerne. Den samlede revision af detailhandelsstrukturen udmøntes i et særskilt tematillæg, og nærværende plan har som hovedformål, at ændre enkelte retningslinjer for butiksstørrelser i gågadestregene og udvide bymidten til at omfatte al bebyggelse omkring Torvet mellem Nyborg Slot og rådhuset. Derudover ændres muliggøres bebyggelse som huludfyldning langs Dronningensvej mellem Adelgade og Korsgade i op til 15 meters højde og i op til 5 etager.

## Foroffentlighed

Fra 26. september til 21. november 2017 blev der afholdt såkaldt "foroffentlighed" efter planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23 c, hvor Nyborg Kommune indkaldte ideer, forslag og bemærkninger til det forestående arbejde med et detailhandelstillæg.

I foroffentlighedsfasen modtog Nyborg Kommune i alt 3 forslag og bemærkninger. De blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget 22. januar 2018, hvor én bemærkning oversendtes til almindelig sagsbehandling og de resterende blev medtaget i det videre arbejde. Disse to bemærkninger omhandlede hhv. et ønske om at inkludere ejendommen Storebæltsvej 7 i et eventuelt aflastningsområde ved Storebæltsvej, hhv. bekymring om forurening af Storebæltsvej 10, den tidligere Lynfrost-grund og forslag om at øge attraktiviteten af den historiske bykerne ved at fredeliggøre dele af den for biltrafik.

## Kommuneplantillæggets indhold

Dette tillæg reviderer Kommuneplan 2017's opslag om detailhandel i Nyborg by. Ved vedtagelsen af dette tillæg udvides Nyborgs bymidteafgrænsning – bykernen, retningslinjen for butiksstørrelser i gågadestregene ændres og enkelte rammeområder i bykernen ændres for at afspejle retningslinjeændringerne.

Der redegøres for de konkrete ændringer nedenfor. Den ændrede bymidteafgrænsning samt de nye rammeområder følger længere nede.

### Retningslinjeændringer

Dette kommuneplantillæg reviderer retningslinje nr. 4 under [Nyborg - Detailhandel i Nyborg – Retningslinjer - bykernen](#) så den får følgende ordlyd:

Ny formulering: "Butikker med butiksstørrelser under 500 m<sup>2</sup> skal placeres i den historiske bykerne inden for voldene for at styrke miljøet her. Den maksimale butiksstørrelsen inden for voldene er 1.500 m<sup>2</sup>."

Tidligere formulering: "Butiksstørrelser under 500 m<sup>2</sup> skal fortrinsvist placeres i den historiske bykerne inden for voldene for at styrke miljøet her."

Af materielle ændringer i ovenstående retningslinjer er sket en justering af den maksimale butiksstørrelse inden for voldene i bykernen fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.500 m<sup>2</sup>. Ændringen vurderes ikke at være af væsentlig betydning, da den ikke vurderes at give mulighed for butikker med en væsentlig større omsætning pr. kvadratmeter, og da arealrammen for området ikke ændres.

### Rammeændringer



Kommuneplantillægget indbefatter følgende rammeændringer:

- Rammeområde 1.C.2 - Nyborg, bykerne - gågadecentrum ændres så den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker hæves til 1.500 m<sup>2</sup> fra 1.000 m<sup>2</sup>. Endvidere fastsættes det, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte (bykernen). Slutteligt muliggøres bebyggelse som huludfyldning langs Dronningensvej mellem Adelgade og Korsgade i op til 15 meters højde og i op til 5 etager.
- Rammeområde 1.C.5 - Nyborg, Torvet, rådhus, m.m. ændres så det fastsættes, at der maksimalt kan etableres 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for de rammeområder, der udgør Nyborgs bymidte (bykernen). Rammen udvides geografisk, så den omfatter bebyggelsen langs den nordlige kant af Torvet. Dermed udvides bymidten så den omfatter al bebyggelsen omkring Torvet, hvor der i fremtiden vil kunne etableres butik eller andre bymidteerhverv. Bebyggelsen er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 1.B.20.
- Rammeområde 1.B.20 - Nyborg, Blegdamsgade, Slotsgade og Kgs. Bastionsvej reduceres i udstrækning tilsvarende udvidelsen af 1.C.5.

Fastsættelsen af arealrammen til 39.900 m<sup>2</sup> er en videreførelse af den eksisterende arealramme, der ikke har været angivet i de enkelte rammer.

### ***Bymidteudvidelse***

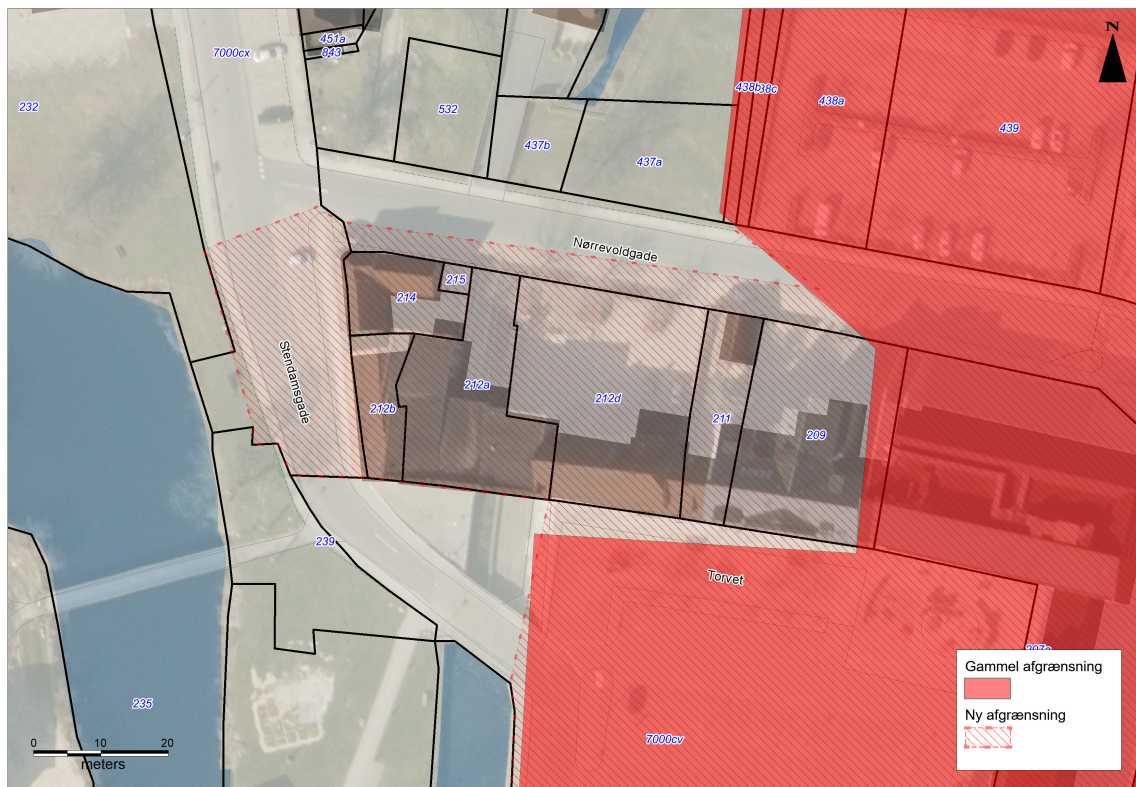
Nyborg Slot projektet og omdannelsen af Torvet centralt i Nyborg kommer til at tiltrække flere turister til byens centrum. For bedst muligt at kunne understøtte et levende omlagt torv mellem Nyborgs historiske rådhus og det restaurerede og udvidede Nyborg Slot er Nyborgs bymidteafgrænsning udvidet med facaderækken på den nordlige side af Torvet (Torvet 4-14 og Stendamsgade 2-4, 5800 Nyborg). Se ændret afgrænsning på kortet længere nede.



*Billede: Facaderækken langs den nordlige side af Torvet, samt facader langs sydlige del af Stendamsgade, foreslås med dette tillæg inddraget i bykernen. Herefter vil der kunne planlægges for bymidteerhverv, herunder butikker på disse ejendomme. Rådhuset, herunder den del der rummer Visit Nyborg har også hidtil været en del af den afgrænsede bymidte.*

Derved gives der mulighed for på sigt at indrette butikker, restaurationer, cafeer og andre bymidteerhverv her, hvilket kan være med til at understøtte et levende og attraktivt bymiljø på Torvet.

Udvidelsen af bymidteafgrænsningen medfører ikke en øget arealramme, og muligheden for nye butikker kan ikke realiseres uden væsentlige ombygning af bygningsmassen. Udvidelsen forventes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger.



### **Redegørelse for planer omhandlende detailhandel**

Efter planlovens § 11 e, stk. 3 skal der ved udarbejdelse af kommuneplaner (herunder tillæg) for detailhandel redegøres for en række forhold. Redegørelsen følger nedenfor.

#### Vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten

Med Detailhandelsanalyse 2017 blev der redegjort for status for detailhandlen i Nyborg Kommune. Analysen viste at detailhandlen i Nyborg Kommune har klaret sig godt siden finanskrisen i 2008, når vi tager i betragtning, at udviklingen er sket i et faldende marked med hård konkurrence fra Odense og andre indkøbsbyer. Udviklingen i detailhandels styrkeposition kan udtrykkes med handelsbalancen, som er butikernes omsætning divideret med borgernes forbrug. Detailhandelsanalyse 2017 viser, at handelsbalancen i Nyborg Kommune er forbedret fra 85 % i 2006 til 88 % i 2016. Detailhandlen i Nyborg Kommune har således vundet markedsandele fra de omkringliggende konkurrenter i perioden omend i begrænset omfang.

Internt i Nyborg Kommune er der sket betydelige forandringer. Nyborg by har forstærket sin position som handelsby i det lokale opland. Nyborg bys handelsbalance er forbedret fra 107 i 2006 til 118 i 2016. Handelsbalancen for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer er forbedret markant, og handelsbalancen for beklædning er stort set uændret.

Samtidig med, at Nyborg har forstærket sin position som indkøbsby i det lokale opland, så har Ullerslev og Ørbæk mistet terræn. En stor del af borgernes indkøb sker uden for lokalområdet. Både Ullerslev og Ørbæk har stort set mistet alle deres udvalgswarebutikker. Dagligvarehandlen er også gået tilbage. Omkring 40 % af dagligvarehandlen sker i dag i andre byer, men der er fortsat en godt dækkende dagligforsyning i begge byer.

En række hovedresultater af analysen præsenteres nedenfor.



Tabel: Status på antal butikker i kommunen samt det samlede etageareal til butikker fordelt på centerområderne i kommunen.

|                              | Antal butikker | Dagligvarer           | Udvalgsvarer          | SPV*                 | Total                 |
|------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Nyborg bymidte - bykernen    | 55             | 6.700 m <sup>2</sup>  | 11.500 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>     | 18.200 m <sup>2</sup> |
| Nyborg bymidte - Nyborg Jern | 13             | 4.700 m <sup>2</sup>  | 5.700 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>     | 10.400 m <sup>2</sup> |
| Nyborg - "Lynfrosten"        | 0              | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>      |
| Ullerslev bymidte            | 2              | 1.800 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>     | 1.800 m <sup>2</sup>  |
| Ørbæk bymidte                | 7              | 3.600 m <sup>2</sup>  | 150 m <sup>2</sup>    | 0 m <sup>2</sup>     | 3.750 m <sup>2</sup>  |
| Kommunen i øvrigt            | 27             | 8.000 m <sup>2</sup>  | 2.900 m <sup>2</sup>  | 9.200 m <sup>2</sup> | 20.100 m <sup>2</sup> |
| Kommunen i alt               | 109            | 24.600 m <sup>2</sup> | 17.300 m <sup>2</sup> | 9.200 m <sup>2</sup> | 51.100 m <sup>2</sup> |

\* Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Tabel: Omsætning i detailhandlen i Nyborg Kommune 2006 og 2016.

| Opland    | Dagligvarer  | Beklædning  | Øv. udvalgs. | Total          | Andel i 2016 | Total i 2006   | Udv. 06-16 |
|-----------|--------------|-------------|--------------|----------------|--------------|----------------|------------|
| Nyborg    | 589 mio. kr. | 94 mio. kr. | 301 mio. kr. | 984 mio. kr.   | 84%          | 964 mio. kr.   | +2%        |
| Ørbæk     | *            | -           | *            | 116 mio. kr.   | 10%          | 173 mio. kr.   | -33%       |
| Ullerslev | *            | -           | *            | 75 mio. kr.    | 6%           | 103 mio. kr.   | -27%       |
| I alt     | 769 mio. kr. | 94 mio. kr. | 312 mio. kr. | 1.175 mio. kr. | 100%         | 1.240 mio. kr. | -5%        |

\*Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er tre eller færre sammenlignelige butikker i kategorien.

Beløbene er inkl. moms. Omsætningen (salg til private) for byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætning for øvrige udvalgsvarer. Omsætning fra bilforhandlere er ikke inkluderet. Byerne dækker også oplande omkring byerne. Omsætningen i varehuse som Føtex og Kvickly er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

#### Vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål

Ifølge Detailhandelsanalyse 2017 er der ca. 18.000 m<sup>2</sup> detailhandel i bykernen i Nyborg. Den samlede arealramme er 39.900 m<sup>2</sup>, hvorfor der er rum til en betydelig udbygning af detailhandlen i bykernen. Både i form af nybyggeri, der kan etableres i den østligste del af den afgrænsede bymidte ved Rema1000 og den gamle banegård, og i form af omdannelse af stueetager i den historiske del af bykernen. Her kan der som hovedregel ikke ske nybyggeri, da bykernen er bevaringsværdig.

Med dette tillæg udvides bykernen til at omfatte husrækken langs den nordlige side af Torvet. Dermed gives der mulighed, at der indrettes butikker eller andre bymidteerhverv her. F.eks. kan stueetagerne langs Torvet omdannes til butikslokaler, hvilket kan være med til at understøtte en samlet og koncentreret by- og handelsmiljø i den historiske bykerne. Dette bliver særlig interessant med omdannelsen af Torvet, hvorved bylivet fra de tilstødende gågader må forventes at sprede sig til Torvet – især når det ombyggede Nyborg Slot åbner i 2023.

Der sker med dette tillæg ingen ændring af arealrammen til butiksformål i bykernen.

#### Vurdering af ovenstående i relation til målene for detailhandelsstrukturen

Nyborgs bykerne er Nyborg by og kommunens primære handelscentrum og med bymidteudvidelsen understøttes dette ved at give mulighed for en fremtidig omdannelse af centrale facadestrækninger til butiksformål.

Se nærmere vurdering af målene for detailhandelsstrukturen i afsnittet Redegørelse for udvidelse af bymidteafgrænsningen længere nede.

#### Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur

Med planen gives mulighed for butikker på en central placering i Nyborg by, der i fremtiden vil tiltrække flere turister til det ombyggede Nyborg Slot og det nye torv. Nye butikker i området kan være med til at styrke Nyborgs bykerne som et stærkt og attraktivt udbudspunkt for handel til hele Nyborg by og kommune.

Se i øvrigt redegørelse i afsnittet Redegørelse for udvidelse af bymidteafgrænsningen længere nede.

Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål

Se redegørelse i afsnittet Redegørelse for udvidelse af bymidteafgrænsningen længere nede.

**Redegørelse for udvidelse af bymidteafgrænsningen**

Efter planlovens § 11 e, stk. 5 skal der ved ændring af afgrænsning af bymidter redegøres for en række forhold. Redegørelsen følger nedenfor.

Vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten

Udvidelsen beror på ønsket om at give mulighed for mindre butikker (op til 500 m<sup>2</sup> pr. butiksenhed) i bygninger langs den nordlige kant af Torvet. Torvet er byens historiske samlingspunkt mellem slottet og rådhuset og omdannes i 2019-20 fra parkeringsplads til åbent torv til rekreation. Dermed skabes rammer for at al bebyggelsen rundt om Torvet kan være med til at understøtte et levende bymiljø.

Udvidelsen medfører ikke nye udlæg af detailhandelskvadratmeter, men giver alene mulighed for, at den eksisterende ramme kan udnyttes i bygningsrækken langs den nordlige side af Torvet. I praksis vil en udnyttelse af rammen kun kunne ske gennem en omdannelse af eksisterende stueetager i de historiske bygninger langs Torvet, hvorfor der ikke forventes en umiddelbar udnyttelse af muligheden.

Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten

Udvidelsen ved Torvet er en naturlig forlængelse af det eksisterende handelsmiljø i bykernen, hvor nærmeste handelsgade/gågade Nørregade ligger 100 meter væk. Mellem Nørregade og udvidelsesområdet ligger Torvet der omdannes til rekreativt byrum. Samtidig betyder omdannelsen af Nyborg Slot, der ligger umiddelbart vest for udvidelsesområdet, at området bliver et af de mest besøgte områder af bykernen.

Den ønskede udvidelse sker som nævnt i direkte forlængelse af eksisterende butiksmiljøer. Udvidelse af bymidten i andre retninger vil ikke kunne ske som naturlig forlængelse af koncentrationer af butikker.

Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur

Kommuneplan 2017 arbejder med en opdeling af målene for detailhandlen i Nyborg og kommunen som helhed på to hovedafsnit: Detailhandel i Nyborg Kommune og Detailhandel i Nyborg by. Nedenfor vurderes udvidelsen af bymidten ift. hvert mål opdelt efter de to afsnit. Mål står i kursiv og vurdering i almindelig fond.

**Mål for Detailhandel i Nyborg Kommune**

*Nyborg by har et unikt handelsmiljø i den historiske bykerne, som skal styrkes og fastholdes som hele Østfyns handels- og oplevelsescentrum. Byen er det naturlige kommunecenter, hvor et stort og varieret udbud af butikker, service- og kulturtilbud skal fastholdes og styrkes til gavn for kommunens borgere, pendlere og turister. Udviklingen i detailhandelen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg- Danmarks Riges Hjerter" og den kommende kulturarvsmasterplan.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet, da den vil betyde indpasning af nye mindre butiksenheder centralt i den historiske bykerne på det historiske Torvet mellem Nyborg Slot, det gamle Rådhus og de eksisterende handelsgader. På den måde centrerer handels- og bylivet samtidig i den mest historiske del af bykernen.

*I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.*

Dette mål vurderes ikke at have relevans for udvidelsen. Udvidelsen vurderes endvidere ikke at stride imod dette mål, da den vurderes at kunne medføre en negativ påvirkning af butiks- og serviceudbuddet i Ullerslev, Ørbæk eller kommunens landsbyer og landområder.

*I de øvrige bysamfund skal der fortsat være mulighed for etablering af små dagligvarebutikker til betjening af lokalområdet og udvalgswarebutikker i tilknytning til værksteder, gårdbutikker og lignende, som er naturligt*



*hjemmehørende i de mindre bysamfund.*

Dette mål vurderes ikke at have relevans for udvidelsen. Udvidelsen vurderes endvidere ikke at stride imod dette mål, da der ikke vil kunne etableres dagligvarebutikker, der vil konkurrere med små dagligvarebutikker til betjening af lokalområdet og udvalgswarebutikker i tilknytning til værksteder, gårdbutikker og lignende, som er naturligt hjemmehørende i de mindre bysamfund.

*Der skal sikres god tilgængelighed til indkøbsmulighederne for alle, herunder for de bløde trafikanter og brugere af den kollektive trafik.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet. Butikker på Torvet, i den foreslåede udvidelse, vil ligge med god tilgængelighed for alle trafikanter. Der er parkeringspladser 100-200 meter væk, det ombyggede Torvet vil forbinde gågaderne med området for fodgængere og cyklister. Brugere af den kollektive trafik kan opnå adgang til butikker ved stoppested på Gl. Torv eller Strandvejen hvorfra der er ca. 350-400 meter væk.

*Ved etablering af nye butikker i byerne skal der sikres tilstrækkelige og velbeliggende parkeringsarealer med god og sikker forbindelse til det overordnede trafiknet.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet, da der er flere større offentlige parkeringspladser inden for en rækkevidde af 100-200 meter.

### **Mål for Detailhandel i Nyborg by**

*Nyborgs rolle som hele Østfyns handelscentrum skal løbende udvikles og forbedres. Det unikke handelsmiljø i den historiske bykerne skal fastholdes og styrkes med hensyn til bevaringsværdi, byrumsmæssige kvaliteter og attraktive oplevelser. Udviklingen i detailhandelen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerter" og den kommende kulturarvsmasterplan.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet, da den vil betyde indpasning af nye mindre butiksenheder centralt i den historiske bykerne på det historiske Torvet mellem Nyborg Slot, det gamle Rådhus og de eksisterende handelsgader. På den måde centreres handels- og bylivet samtidig i den mest historiske del af bykernen.

*I Nyborg by skal der sikres et stort og varieret udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker samt service- og kulturtilbud til gavn for kommunens borgere og besøgende. Der skal derfor være et tilstrækkeligt areal til rådighed for detailhandelen i bymidten, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet, da den vil betyde indpasning af nye mindre butiksenheder centralt i den historiske bykerne på det historiske Torvet mellem Nyborg Slot, det gamle Rådhus og de eksisterende handelsgader. Den mindre udvidelse vil give nye og centrale placeringsmuligheder for mindre specialbutikker, der kan være med til at understøtte en spændende og levende handelsliv, der sikrer Nyborgs bymidte som kommunens naturlige handelscentrum.

*Udvidelsen af detailhandelen skal ske som en videreførelse af bykernens urbane og bymæssige struktur, så der sikres sammenhæng og identitet i bymidten.*

Udvidelsen vurderes at understøtte målet, da udvidelsen sker i eksisterende tæt, historiske og urbant miljø.

*Arealerne på begge sider af Storebæltsvej skal udvikles med vægt på en høj arkitektonisk kvalitet og fremtoning i forhold til oplevelsen af ankomsten til byen.*

Dette mål vurderes ikke at have relevans for udvidelsen.

*Eksisterende lokale butikker til områdernes forsyning i Nyborg by skal så vidt muligt opretholdes, for at servicere befolkningen i lokalområderne.*

Dette mål vurderes ikke at have relevans for udvidelsen. Udvidelsen vurderes endvidere ikke at stride imod dette mål, da der ikke vil kunne etableres dagligvarebutikker, der vil konkurrere med lokale dagligvarebutikker i byen.

*Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.*

Da der er tale om en mindre udvidelse af bymidteafgrænsningen, der ikke giver en væsentlig ændret mulighed for etablering af butiksetagemeter i bymidten vurderes udvidelsen ikke at kunne få væsentlige konsekvenser for afviklingen af trafikken til og fra bymidten.

*Der er gode offentlige parkeringsmuligheder 100-200 meter væk ved Teknik- og Miljøafdelingens bygninger på Nørrevoldgade 9. Udvidelsen ligger desuden med nærhed til gågaden Nørregade, hvorfor der vurderes at være god adgang for gående. Det omlagte torv, der vil give bedre forhold for gående og cyklister vil binde arealet sammen med gågaden Nørregade.*

Udvidelsen vil gavne bymiljøet da der med den ændrede afgrænsning muliggøres butikker ud til det omlagte torv ved Rådhuset, der forventes at blive et attraktivt opholdssted for såvel lokale som besøgende til byen.

## Forhold til anden planlægning

### **Påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter**

Kommuneplantillægget vurderes ikke at kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter. Tillægget udlægger ikke nye områder til bebyggelse, men ændrer udelukkende rammerne for detailhandelen i allerede bebyggede områder i byzone. Ingen arealer ligger op af Natura2000 områder, der ikke vurderes at kunne blive påvirket af tillægget.

### **Påvirkning af produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsvilkår**

Tillægget medfører ikke anvendelsesskift til anvendelser, der er mere miljøfølsomme end de eksisterende (boliger). Udvidelsen af centerområdet Nyborg bykerne vurderes derfor ikke at kunne få en påvirkning på eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsvilkår.

### **Klimatilpasning**

Rammeområderne ligger højt i Nyborg by (kote +4-5) og er ikke i risiko for oversvømmelse. Der er derfor ikke behov for fastsættelse af afværgeforanstaltninger.

## Miljøvurdering af planen

Kommuneplantillægget vurderes ikke at kunne medføre påvirkninger, der kan karakteriseres som væsentlige. Tillægget indeholder mindre ændringer til kommuneplanens detailhandelsretningslinjer og rammer, der ikke vurderes at have væsentlige påvirkninger af eksisterende handel eller bymiljø.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 16 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med offentliggørelsen af planforslaget.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet. Se 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](http://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.

## Kortbilag - Den udvidede bykerne



Kort: Ny afgrænsning af bykernen (rød) og tidligere afgrænsning ved Torvet (lilla).

### Rammer

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.B.20](#)
- [1.C.5](#)
- [1.C.2](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

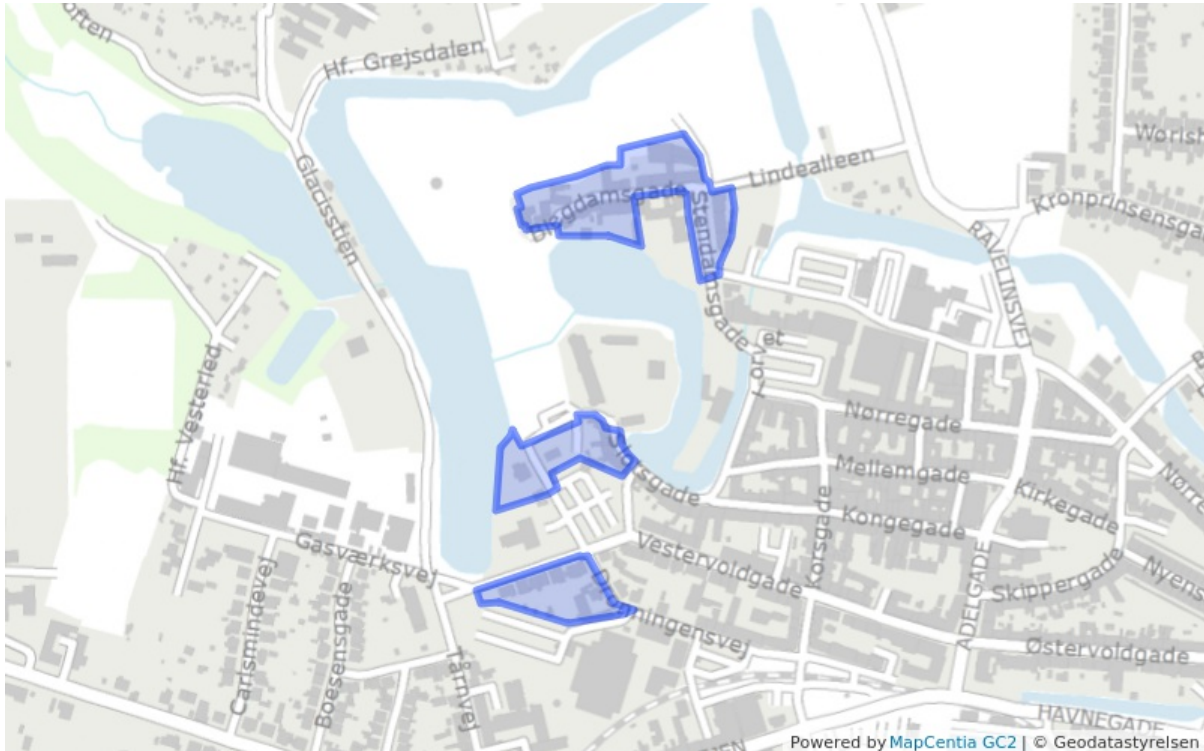
- [1.C.2](#)
- [1.B.20](#)
- [1.C.5](#)



# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# 1.B.20 - Nyborg, Blegdamsgade, Slotsgade og Kgs.Bastionsvej



## Bestemmelser

## Status

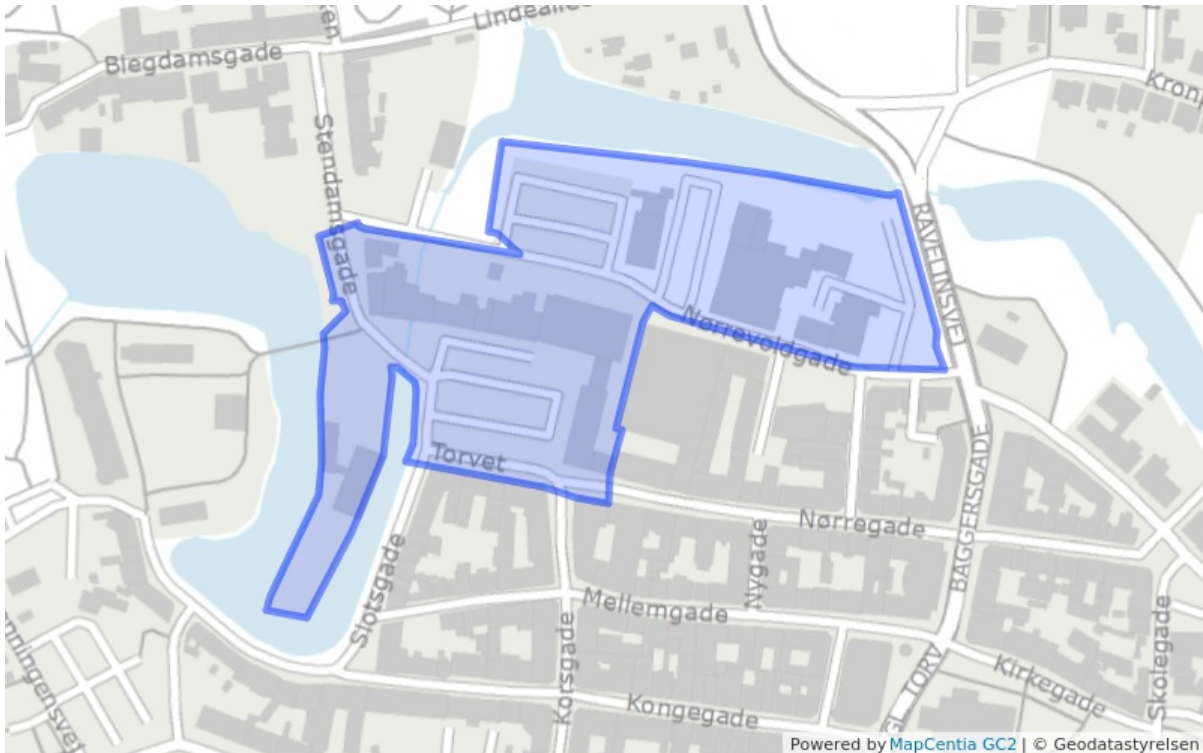
|                       |                                                     |                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Plannummer            | 1.B.20                                              | Vedtaget            |
| Anvendelse generelt   | Boligområde                                         |                     |
| Fremtidig zonestatus  | Byzone                                              |                     |
| Bebyggelsesprocent    | 40%                                                 |                     |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom                                 |                     |
| Bebyggelsens omfang   | Ingen yderligere bebyggelse.                        |                     |
| Særlige bestemmelser  | Bevaringsværdig bykerne.                            |                     |
| Specifik anvendelse   | Specifik anvendelse:                                | Boligområde         |
|                       | Maksimal bebyggelsesprocent:                        | 40%                 |
|                       | Maksimal bebyggelsesprocent beregnes af::           | Den enkelte ejendom |
| Zonestatus            | Byzone                                              |                     |
| Generelle rammer      | Her gælder også de <a href="#">generelle rammer</a> |                     |

Lokalplaner inden for  
området

-  [306](#) (forslag)
-  [142](#) (vedtaget)
-  [142 supplement](#) (vedtaget)
-  [16](#) (vedtaget)
-  [274](#) (vedtaget)
-  [281](#) (vedtaget)
-  [92](#) (vedtaget)



# 1.C.5 - Nyborg, Torvet, rådhus, m.m



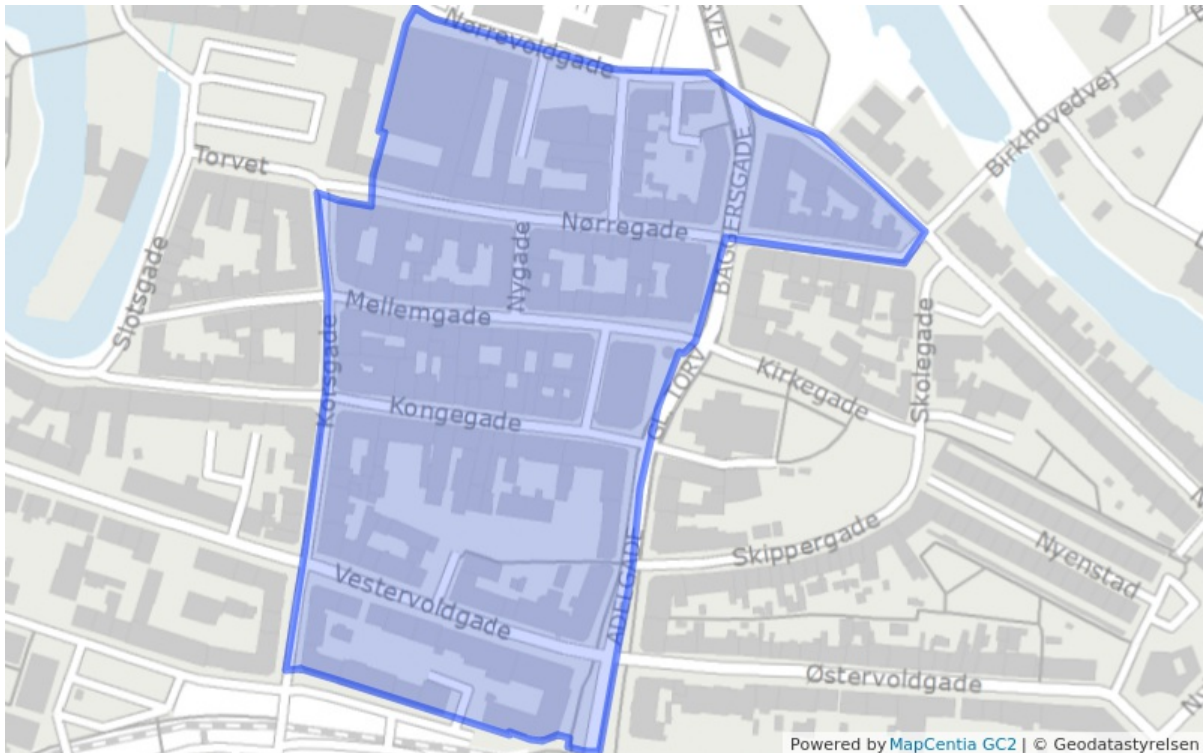
## Bestemmelser

## Status

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Plannummer           | 1.C.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vedtaget |
| Anvendelse generelt  | Centerområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| Fremtidig zonestatus | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Max. miljøklasse     | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Min. miljøklasse     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Anvendelse           | I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegning af bymidter. Området anvendes fortrinsvis til offentlig administration, service m.m.                                                                                                                                                                |          |
| Bebyggelsens omfang  | Der kan ikke etableres mere end 39.900 m <sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> . Der kan ikke umiddelbart opføres ny bebyggelse grundet fortidsmindefredningen. |          |
| Opholdsarealer       | Der skal arbejdes for en samlet stiforbindelse langs voldgraven.                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Særlige bestemmelser | Bevaringsværdig bykerne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Specifik anvendelse  | Specifik anvendelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bymidte  |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonestatus                    | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Generelle rammer              | Her gælder også de <a href="#">generelle rammer</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lokalplaner inden for området |  <a href="#">306</a> (forslag)<br> <a href="#">142</a> (vedtaget)<br> <a href="#">142 supplement</a> (vedtaget)<br> <a href="#">16</a> (vedtaget)<br> <a href="#">281</a> (vedtaget)<br> <a href="#">282</a> (vedtaget) |

# 1.C.2 - Nyborg, bykernen - gågadecentrum



## Bestemmelser

## Status

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Plannummer           | 1.C.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vedtaget |
| Anvendelse generelt  | Centerområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |
| Fremtidig zonestatus | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Max. antal etager    | 2½ etager                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Max. bygningshøjde   | 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
| Max. miljøklasse     | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Min. miljøklasse     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Anvendelse           | Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Bebyggelsens omfang  | <p>Der kan ikke etableres mere end 39.900 m<sup>2</sup> detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealet må være max 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 1.500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p> <p>Bebyggelse som huludfyldning langs Dronningensvej mellem Adelgade og Korsgade, samt på hjørneejendommen Adelgade/Dronningensvej kan etableres i op til 15 meters højde og i op til 5 etager.</p> |          |

Opholdsarealer Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.

Særlige bestemmelser Bevaringsværdig bykerne. På grund af områdets bevaringsværdige bebyggelse og de trafikale forhold kan der ikke indrettes store butikker.

|                     |                                 |           |
|---------------------|---------------------------------|-----------|
| Specifik anvendelse | Specifik anvendelse:            | Bymidte   |
|                     | Maksimal tilladt bygningshøjde: | 12 m      |
|                     | Maximale antal etager:          | 2½ etager |

---

Zonestatus Byzone

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

Lokalplaner inden for området

-  [306](#) (forslag)
-  [142](#) (vedtaget)
-  [142 suppl.](#) (vedtaget)
-  [142 supplement](#) (vedtaget)
-  [16](#) (vedtaget)
-  [282](#) (vedtaget)



# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# 1.B.20 - Nyborg, Blegdamsgade, Slotsgade og Kgs.Bastionsvej



## Bestemmelser

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Plannummer            | 1.B.20                                              |
| Anvendelse generelt   | Boligområde                                         |
| Fremtidig zonestatus  | Byzone                                              |
| Bebyggelsesprocent    | 40%                                                 |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom                                 |
| Bebyggelsens omfang   | Ingen yderligere bebyggelse.                        |
| Særlige bestemmelser  | Bevaringsværdig bykerne.                            |
| Specifik anvendelse   |                                                     |
| Zonestatus            | Byzone                                              |
| Anvendelse konkret    | Blanding af boligtyper                              |
| Generelle rammer      | Her gælder også de <a href="#">generelle rammer</a> |

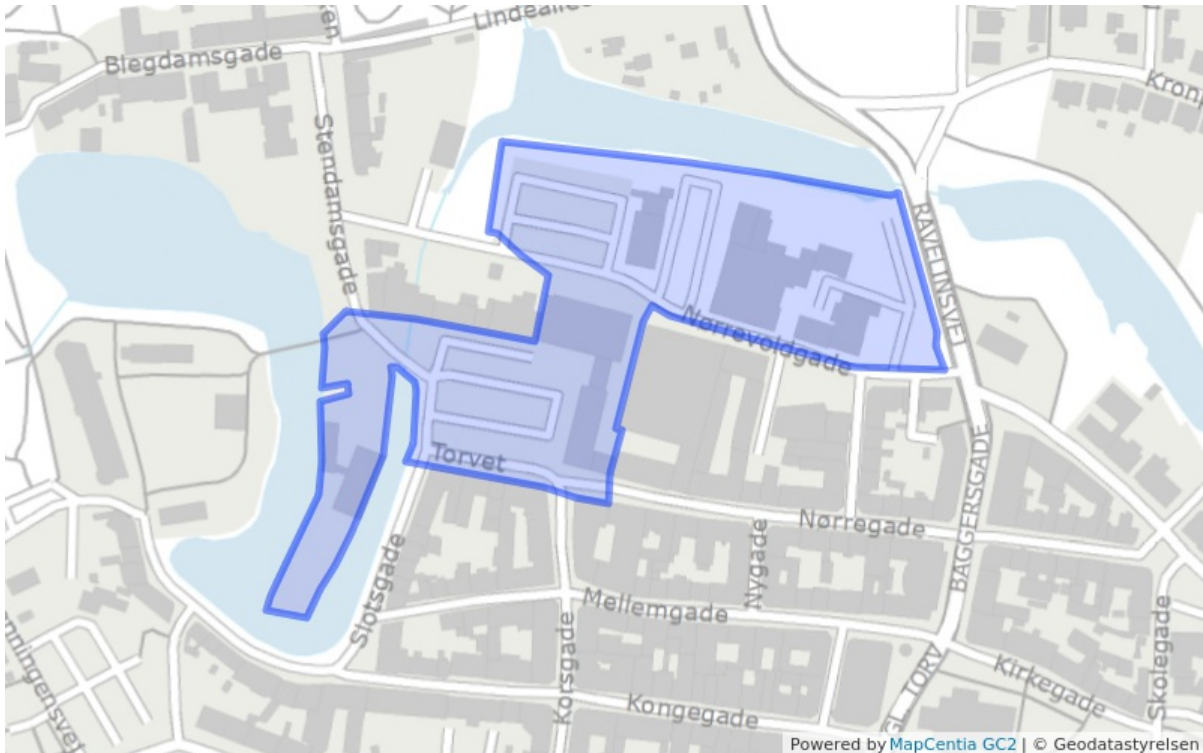
|                               |                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalplaner inden for området | <a href="#">306</a> (forslag)<br><a href="#">142</a> (vedtaget)<br><a href="#">142 supplement</a> (vedtaget) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Status

Vedtaget

-  [16](#) (vedtaget)
-  [274](#) (vedtaget)
-  [281](#) (vedtaget)
-  [92](#) (vedtaget)

# 1.C.5 - Nyborg, Torvet, rådhus, m.m



## Bestemmelser

## Status

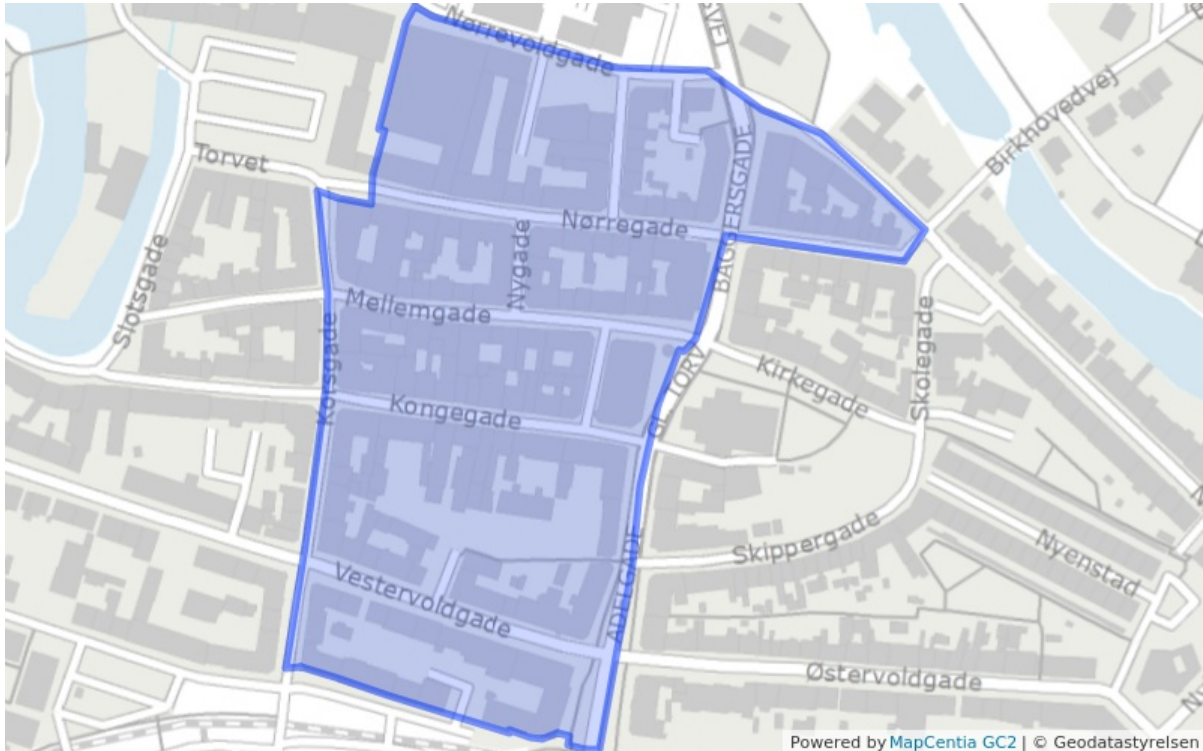
|                      |                                                                                                                                                                                |          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Plannummer           | 1.C.5                                                                                                                                                                          | Vedtaget |
| Anvendelse generelt  | Centerområde                                                                                                                                                                   |          |
| Fremtidig zonestatus | Byzone                                                                                                                                                                         |          |
| Max. miljøklasse     | 2                                                                                                                                                                              |          |
| Min. miljøklasse     | 1                                                                                                                                                                              |          |
| Anvendelse           | I stueetagerne kan der indrettes erhvervsarealer, til de brancher der indgår i udpegnings af bymidter. Området anvendes fortrinsvis til offentlig administration, service m.m. |          |
| Bebyggelsens omfang  | Bruttobutiksarealer må ikke overstige 500 m <sup>2</sup> . Der kan ikke umiddelbart opføres ny bebyggelse grundet fortidsmindefredningen.                                      |          |
| Opholdsarealer       | Der skal arbejdes for en samlet stiforbindelse langs voldgraven.                                                                                                               |          |
| Særlige bestemmelser | Bevaringsværdig bykerne.                                                                                                                                                       |          |
| Specifik anvendelse  |                                                                                                                                                                                |          |
| Zonestatus           | Byzone                                                                                                                                                                         |          |
| Anvendelse konkret   | Mindre butiksareal (samlet under 1000 m <sup>2</sup> )                                                                                                                         |          |
| Generelle rammer     | Her gælder også de <a href="#">generelle rammer</a>                                                                                                                            |          |

Lokalplaner inden for  
området

-  [306](#) (forslag)
-  [142](#) (vedtaget)
-  [142 supplement](#) (vedtaget)
-  [16](#) (vedtaget)
-  [281](#) (vedtaget)
-  [282](#) (vedtaget)



# 1.C.2 - Nyborg, bykernen - gågadecentrum



| Bestemmelser         |                                                                                                                                          | Status   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Plannummer           | 1.C.2                                                                                                                                    | Vedtaget |
| Anvendelse generelt  | Centerområde                                                                                                                             |          |
| Fremtidig zonestatus | Byzone                                                                                                                                   |          |
| Max. antal etager    | 2½ etager                                                                                                                                |          |
| Max. bygningshøjde   | 12 m                                                                                                                                     |          |
| Max. miljøklasse     | 2                                                                                                                                        |          |
| Min. miljøklasse     | 1                                                                                                                                        |          |
| Anvendelse           | Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.                                                    |          |
| Bebyggelsens omfang  | Bruttobutiksarealet må være max 1.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max 1.000 m <sup>2</sup> for udvalgvarebutikker.          |          |
| Opholdsarealer       | Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.                                                           |          |
| Lokalplaner          | Området er omfattet af lokalplan nr. 142                                                                                                 |          |
| Særlige bestemmelser | Bevaringsværdig bykerne. På grund af områdets bevaringsværdige bebyggelse og de trafikale forhold kan der ikke indrettes store butikker. |          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonestatus                    | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anvendelse konkret            | Større butiksareal (samlet over 1000 m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Generelle rammer              | Her gælder også de <a href="#">generelle rammer</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lokalplaner inden for området |  <a href="#">306</a> (forslag)<br> <a href="#">142</a> (vedtaget)<br> <a href="#">142 suppl.</a> (vedtaget)<br> <a href="#">142 supplement</a> (vedtaget)<br> <a href="#">16</a> (vedtaget)<br> <a href="#">282</a> (vedtaget) |