

Iris van Dongen
Kajbjergvej 007
5871 Frørup

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

4. juli 2025

Sagsnr.:
S2025-11294

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7939

krma@nyborg.dk

Send altid personfølsomme
oplysninger via din digitale postkasse
på borger.dk

Landzonetilladelse

Sendt med digital post til ejendommens ejer og med e-mail til ansøger

Beliggenhed:	Kajbjergvej 7, 5871 Frørup
Matrikel:	7d, Tårup By, Frørup
BFE-nummer:	3014036
Byggearbejdets art og omfang:	Landzonetilladelse til indretning af 65 m² anneks i del af bygning 5

Nyborg Kommune har den 25. oktober 2024 modtaget jeres ansøgning om tilladelse til indretning af et 65 m² anneks i en del af stueetagen i bygning 5 på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er en på 3710 m² og uden landbrugspligt. Enfamiliehuset er på 223 m² inkl. en endnu-ikke godkendt udnyttelse af en mindre del af tagetagen. Annekset er indrettet i stueetagen af en 282 m² tidligere driftsbygning, der nu er registreret som "udhus". Der er herudover 84 m² fritliggende sekundære bygninger.

Ejendommen er beliggende i landzone men omfattet af lokalplan nr. 11 for et boligområde i Tårup. Kommunen har vurderet, at indretning af et anneks ikke er i modstrid med lokalplanen. Dette forudsætter dog, at der netop er tale om et anneks uden køkken, og ikke en selvstændig bolig, da lokalplanen kun tillader én bolig per ejendom.

Ansøgte projekt:

Det 65 m² store anneks er indrettet i stueetagen af en 282 m² tidligere driftsbygning, der nu er registreret som "udhus". Annekset er oplyst indrettet med bad men uden egentligt køkken.

Temaanalyse:

Gennemført temaanalyse vedr. landskabsbeskyttelse mv. har ikke givet anledning til bemærkninger.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til anneks.

Nyborg Kommune meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til, at byggeriet kan opføres.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser, der tinglyses af kommunen på ejers bekostning:

- at bebyggelsen er opført med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 25. oktober 2024.
- at annekset ikke må indrettes med køkken.
- at udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræder i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding.
- at 1. salen over annekset ikke udnyttes eller indrettes til beboelse.

Vurdering af mulig påvirkning af natura 2000 områder og bilag IV arter

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og der er lang afstand til nærmeste Natura 2000-område (ca. 2 km). Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Realisering af projektet forudsætter ikke nedlæggelse eller påvirkning af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naboorientering:

Der er ikke afholdt naboorientering, da det ansøgte vurderes til at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Øvrige bemærkninger:

Landzonetilladelsen gælder udelukkende i forhold til planloven. Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet, og kun såfremt der ikke er indkommet en klage til klagenævnet over afgørelsen.

Du skal være opmærksom på, at der udover landzonetilladelsen kræves byggetilladelse til det ansøgte.

Byggetilladelsen kan ikke meddeles før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger regnet fra annonceringsdatoen. Du skal være opmærksom på, at en eventuel klage over landzonetilladelsen vil medføre, at byggesagen ikke kan behandles, før klagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Hvis der fremkommer oldsager, fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal Østfyns Museer, Landskab og Arkæologi, Vikingevej 123, 5300 Kerteminde straks underrettes på telefon 65 32 16 67 / 23 96 79 71 eller mail Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Der henvises til bestemmelser om beskyttelse af fortidsminder i museumslovens kap. 8, §§ 24-27.

Klagevejledning til afgørelse om landzonetilladelse:

Afgørelsen efter planloven kan, jf. planlovens § 58, stk. 1 og § 59, påklages til Planklagenævnet af:

- Erhvervs- og Vækstministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald (herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker)
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via klageportalen, som du finder via naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Nyborg Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter afgørelsen. Hvis fristen udløber i weekenden eller på en helligdag, forlænges den til følgende hverdag. Kommunen sender det materiale, der er indgået i sagens behandling til Planklagenævnet, jf. Planlovens § 60. Hvis der klages, vil ansøger og ejer blive underrettet.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen, jf. § 62, stk. 1. i Planloven.

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk den 8. juli 2025.

Kopi af dette brev er sendt som e-mail til orientering til:

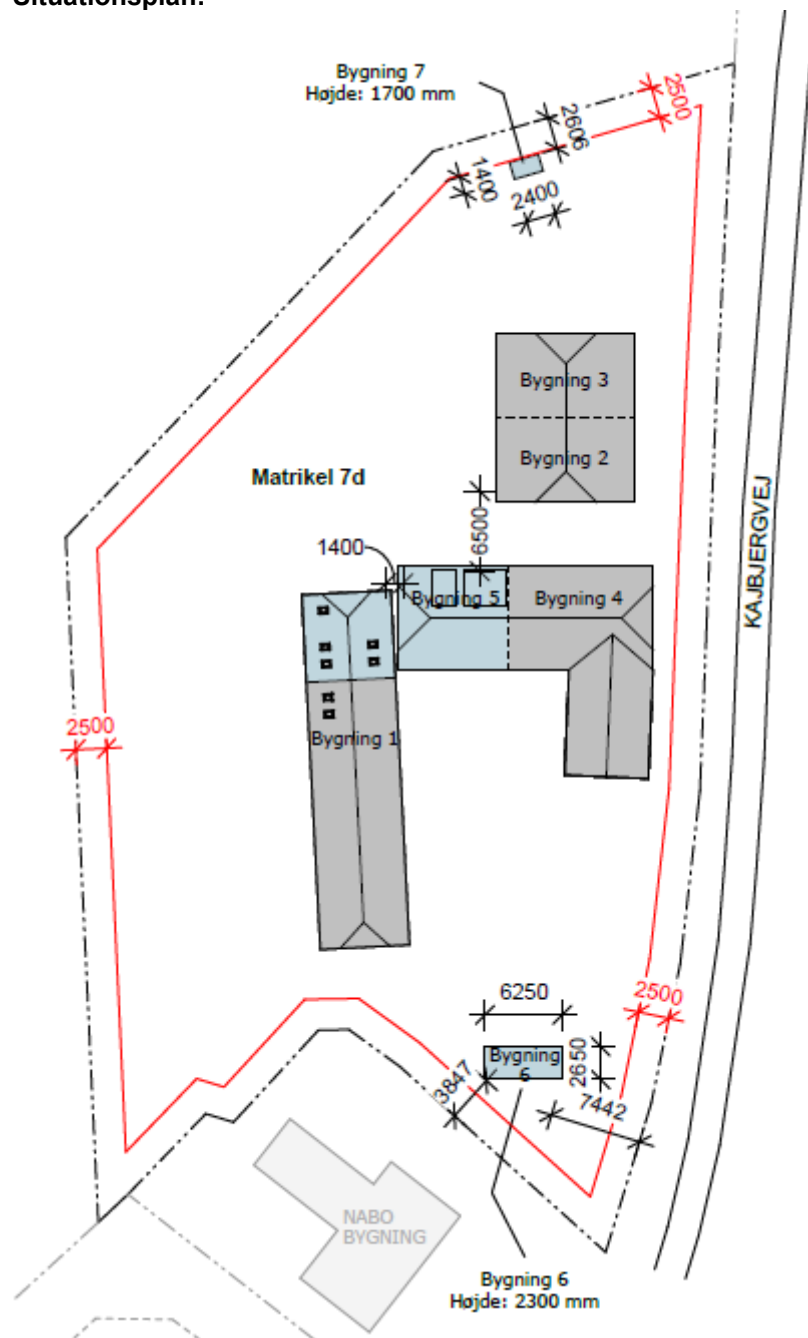
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
Danmarks Naturfredningsforening
Friluftsrådet, Fyn Nord
Østfyns Museer
Arkæologi Sydlyn
Erhvervsstyrelsen

Lars.hj@outlook.dk
dnnyborg-sager@dn.dk
fynnord@friluftsradet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

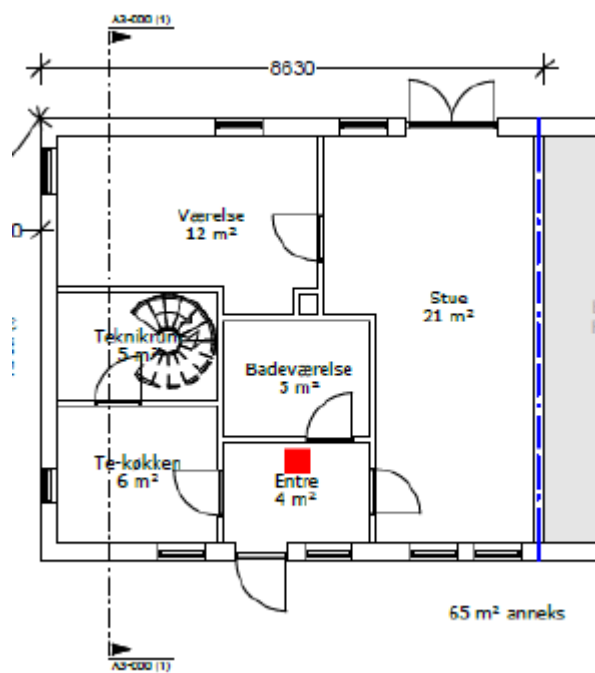
Tegninger:

Oversigt: Kajbjergvej 7, 5871 Frørup

Situationsplan:



Plantegning:



Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler