



Forskel  
Jonas Stig Madsen

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9  
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)

11. maj 2026

Sagsnr.:  
S2026-6418

Sagsbehandler:  
Olav Hegelund Nielsen

Telefon: 6333 7934

[ohni@nyborg.dk](mailto:ohni@nyborg.dk)

Send altid personfølsomme  
oplysninger via din digitale postkasse  
på [borger.dk](http://borger.dk)

## Landzonetilladelse til udstykning af byggegrunde og opførelse af 2 dobbelthuse

*Sendt med digital post*

Beliggenhed:	<b>Kullerup Byvej 6, 5853 Ørbæk</b>
Matrikel:	<b>6a, Kullerup By, Kullerup</b>
BFE-nummer:	<b>9594306</b>
Byggearbejdets art og omfang:	<b>Landzonetilladelse til udstykning og opførelse af 2 dobbelthuse (Sydlige)</b>

Du har den 20. april 2026 ansøgt om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af 2 dobbelthuse på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen for Kullerup landsby 21.BL.1 jf. Kommuneplan 2021. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 58 ha med stuehus og driftsbygninger, ejendommen er delvis beliggende indenfor landsbyafgrænsningen.

I henhold til rammebestemmelserne for området gælder følgende:

- Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
- Området kan anvendes til boligformål
- Nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.

### Ansøgte projekt:

Der ansøges om udstykning af ca. 2.392 m<sup>2</sup> fra matr.nr. 6a Kullerup By, Kullerup. Jf. kommuneplanrammen ønskes der foretaget huludfyldning i området, hvilket nærværende projekt medfører. Udstykningen vil ikke forringe landbrugsdriften, da den nye skellinje er placeret parallelt med vejskellet. Det ansøgte areal udgør altså en mindre randzone imellem eksisterende byggeri og har begrænset betydning for den fortsatte landbrugsdrift på restejendommen. Restarealet vil fortsat kunne drives rationelt og uden driftsmæssige gener.

De nye ejendomme ønskes samlet set bebygget med 2 dobbelthuse, altså 4 boligenheder i alt. Den vedhæftede udstykningsplan fungerer også

som en bebyggelsesplan. Planen viser at de 4 nye parceller udstykkes med arealer på mellem ca. 561-640 m<sup>2</sup>. Disse arealer er variable, idet de tilstødende skellinjer endnu ikke er fastlagte. Den nye udstykning får vejadgang til Kullerup Byvej. Der ansøges om etablering af 4 overkørsler. Kullerup Byvej er ikke synderligt trafikeret, hvorfor det vurderes at der ikke vil være trafikale udfordringer forbundet hermed. Placeringen vil ske under hensyntagen til gældende vejregler og oversigtsforhold.

De nye enheder vil blive separatkloakeret med individuelle spildevandsløsninger, som etableres og godkendes efter gældende regler. Regnvand nedsives på egen grund ved faskiner, idet Nyborg Kommune ikke tilbyder offentlig kloakering på denne del af Kullerup Byvej. Boligerne vil blive opvarmet med luft til vand varmepumper. Faskiner og nedsivningsanlæg er vist på udstyknings- og bebyggelsesplanen.

Udstykningen er disponeret således at den bidrager til landsbymiljøet og landskabet. Bebyggelsen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke fremstå som spredt bebyggelse i det åbne land. Det vurderes, at projektet ikke vil danne præcedens for yderligere bebyggelse uden for den eksisterende landsbyafgrænsning. Både afløbs- og varmemæssigt får hver enkelt boligenhed sit eget anlæg.

Bebyggelse ønskes udført i én etage og med en højde på maks. 6,0 m målt fra eksisterende terræn. Facader ønskes udført i tegl som opmures på traditionel vis. Facaderne udføres i traditionel gul nuance. Tagbelægning ønskes udført i traditionelle sorte tagsten. Alle udvendige farver tilpasses i øvrigt i området i spektret inden for jordfarveskalaen. I bilag er der vedhæftet facadetegninger for den projekterede bebyggelse.

#### 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 landzonetilladelse til landzonetilladelse til udstykning.

Nyborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Udstykningens placering udfylder et hul mellem Kullerup Landsby og de eksisterende boliger mod nord. Projektet medfører ikke en udvidelse af Kullerup, men vil være en naturlig del af landsbyen.. Der har jf. ansøger længe været et behov for seniorvenlige boliger i Kullerup, hvilket der pt. ikke findes. Dette projekt vil være med til at kunne opfylde dette behov.

Boligerne vil blive energivenlige i ét plan og med niveaufri adgang. Størrelsen på enhederne (96m<sup>2</sup>) er passende til seniorer og mindre familier. Byggestilen på boligerne vil falde ind i områdets byggestil og de opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver. De byggematerialer der vil blive anvendt, er i forvejen repræsenteret i Kullerup.

Bebyggelsen placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil i kraft af sin skala og arkitektur ikke fremstå dominerende i landskabet.

Projektet understøtter kommuneplanens målsætning om at fastholde og udvikle mindre landsbyer gennem tilførsel af tidssvarende boligtyper.

Projektet medfører en begrænset fortætning inden for den eksisterende landsbystruktur og bidrager til en bæredygtig udvikling af lokalområdet uden inddragelse af nyt, åbent land.

#### Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser

- at kommende bebyggelse opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale.
- at udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræder i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding.
- at der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- at al hegning inden for 2,5 meter af skel udføres som levende hegn, og eksisterende levende hegn bevares.
- Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund. Vær opmærksom på, at LAR-anlæg, herunder faskiner, kræver særskilt tilladelse. Ansøgning om tilladelse til LAR-anlæg/faskine kan ske via nedenstående link.  
<https://www.nyborg.dk/da/borger-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/energi-og-miljoe/kloak-og-spildevand/lar-og-faskiner/faskiner/>
- at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger jf. museumsloven §29e

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

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 5 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:

Ved den afholdte naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4, har kommunen ikke modtaget bemærkninger til sagen.

#### 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. Hvis tilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Tilladelsen er udnyttet, når der er fremsendt en byggeansøgning eller anlægsarbejdet er igangsat.

Du skal være opmærksom på, at der udover landzonetilladelsen kræves byggetilladelse til det ansøgte, der skal være givet før byggearbejdet må påbegyndes. Byggetilladelsen skal ansøges gennem [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Olav Hegelund Nielsen på telefon +4563337934 eller e-mail: [ohni@nyborg.dk](mailto:ohni@nyborg.dk).

Byggetilladelse kan ikke udstedes, 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 under gravearbejdet 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](mailto: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](http://naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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](http://www.nyborg.dk)

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

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

[Lars.hj@outlook.dk](mailto:Lars.hj@outlook.dk)  
[dnyborg-sager@dn.dk](mailto:dnyborg-sager@dn.dk)  
[fynnord@friluftsraadet.dk](mailto:fynnord@friluftsraadet.dk)  
[landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk)  
[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)  
[planloven@bpst.dk](mailto:planloven@bpst.dk)

Med venlig hilsen

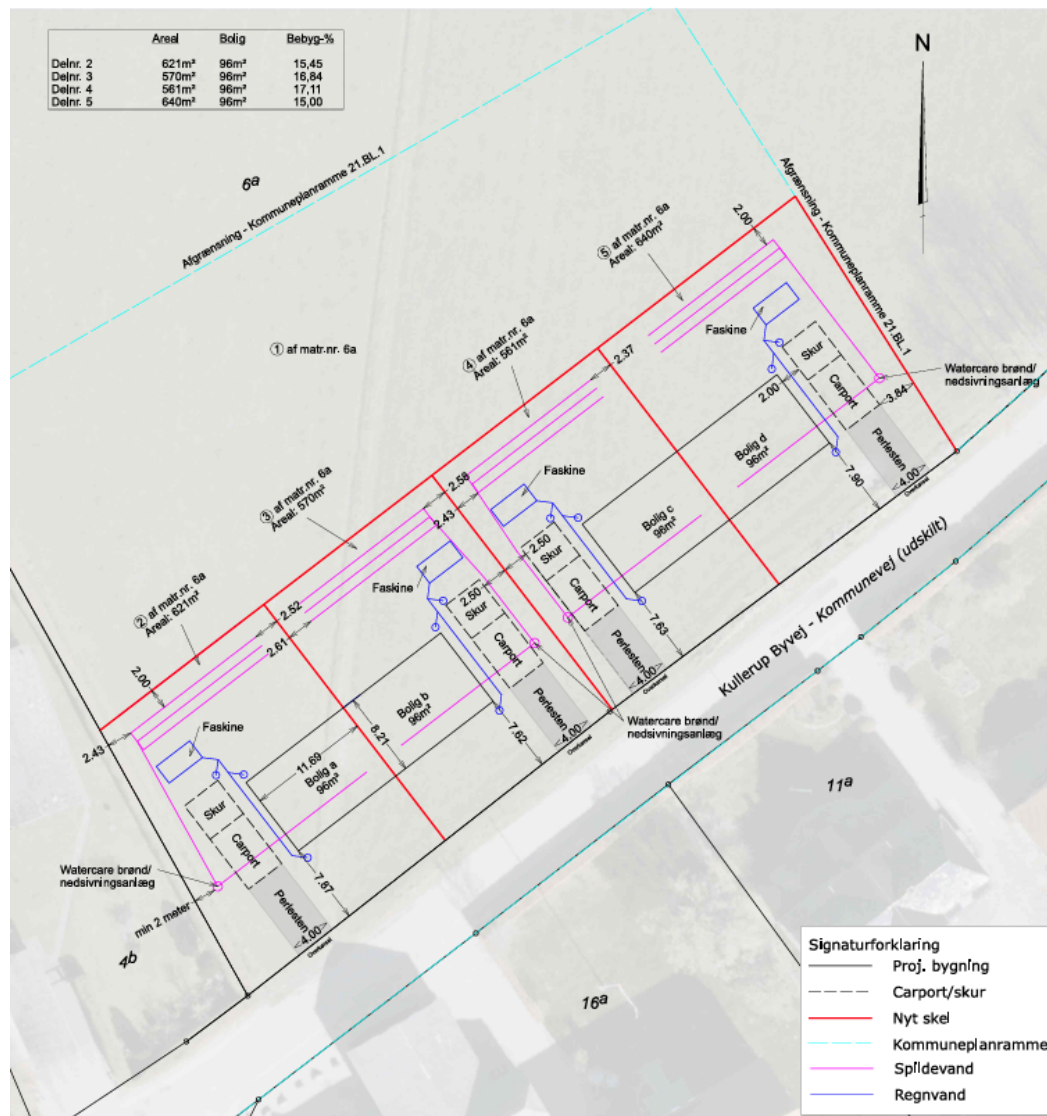
Olav Hegelund Nielsen  
byggesagsbehandler

Tegninger:

**Øversigt:** Kullerup Byvej 6, 5853 Ørbæk

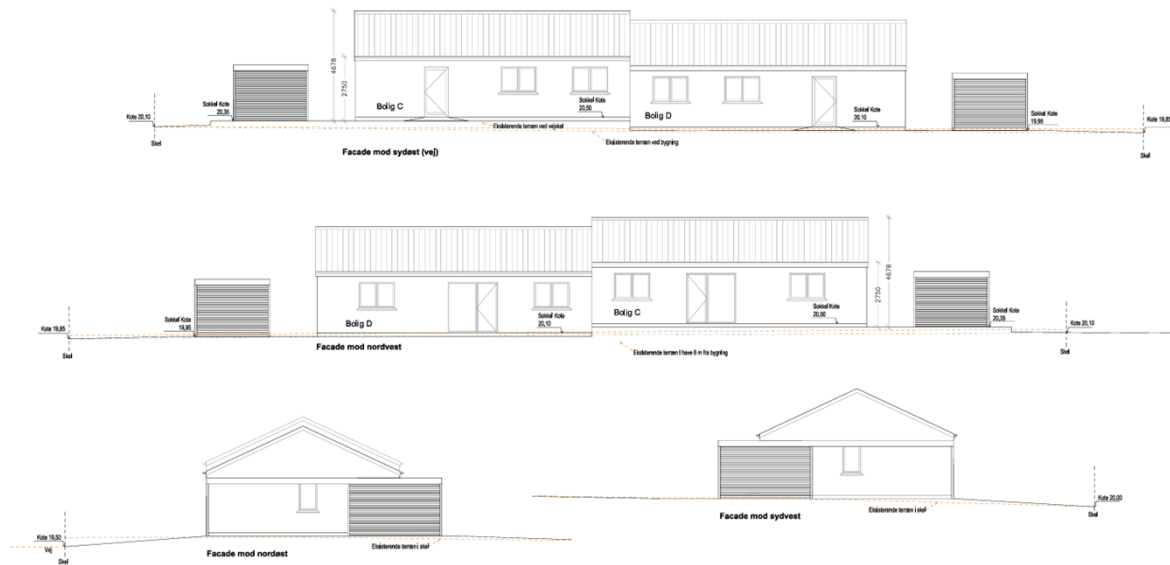


## Situationsplan:



Plan 02: Udstyknings- og bebyggelsesplan  
Kullerup Byvej 6, Kullerup, 5853 Ørbæk

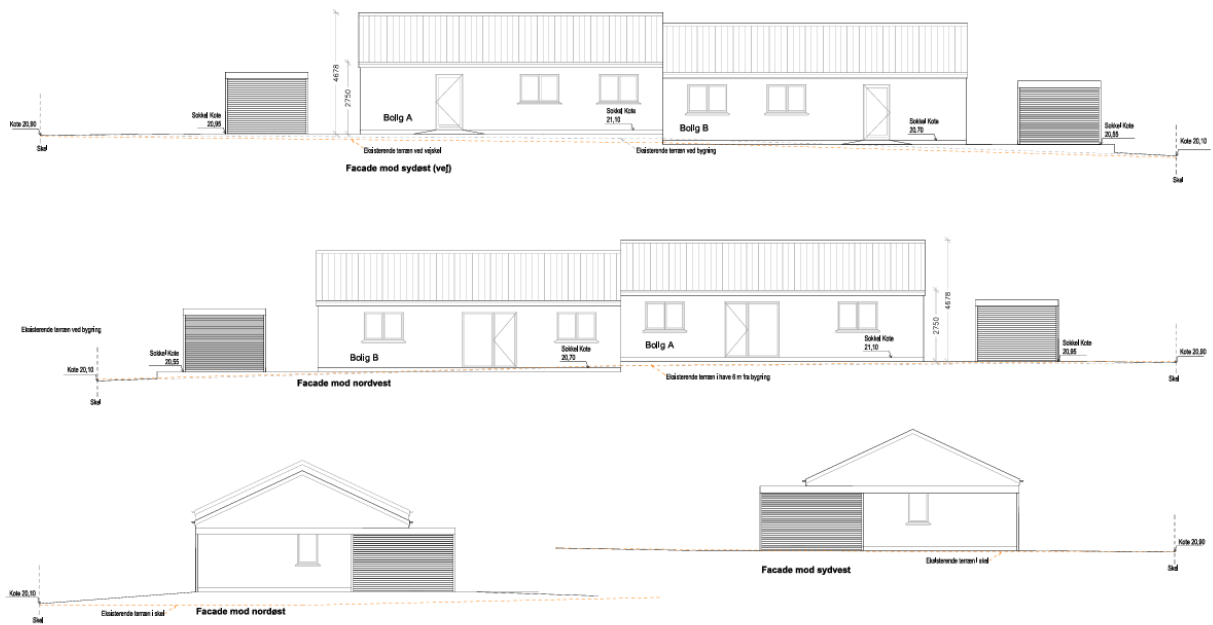
# Facadetegninger:



Rev: Udgave/dato Udarbejdet Godkendt Emne  
 Sag: **Dobbelthus, Kullerup Byvej 6, 5853 Ørbæk**  
 Bygherre: Peder Langløkke  
 Emne: **Facader - Boliger 2 (område syd) c+d**  
 Tegnr. nr. **F004**  
 MÅ: 1:120  
 Dato: 15.04.2026  
 Medarb. JM  
 Filnavn:  
 Ark. sag nr.  
 KS  Sign.

● ENEX-ÅK, Enemærket 35, 5700 Svendborg  
 W 3048 6666 - info@enex.dk

Tegnr. nr. **F003**



Rev: Udgave/dato Udarbejdet Godkendt Emne  
 Sag: **Dobbelthus, Kullerup Byvej 6, 5853 Ørbæk**  
 Bygherre: Peder Langløkke  
 Emne: **Facader - Boliger 2 (område syd) a+b**  
 Tegnr. nr. **F003**  
 MÅ: 1:120  
 Dato: 15.04.2026  
 Medarb. JM  
 Filnavn:  
 Ark. sag nr.  
 KS  Sign.

● ENEX-ÅK, Enemærket 35, 5700 Svendborg  
 W 3048 6666 - info@enex.dk