



Maria Eschricht Frandsen
Hestehavegyden 3
5853 Ørbæk

Miljø og Byg

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

26. august 2026

Sagsnr.:
S2026-6651

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7065

byggesag@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Beliggenhed:	Hestehavegyden 3, 5853 Ørbæk
Matrikel:	8b, Kullerup By, Kullerup
BFE-nummer:	7397607
Byggearbejdets art og omfang:	LZ - Opførelse af 288 m² drivhus

Du har den 27. april 2026 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et 288 m² drivhus på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning omkring de større landsbyer, jf. Kommuneplan 2025. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 1,6 ha med stuehus og driftsbygninger på i alt 305 m².

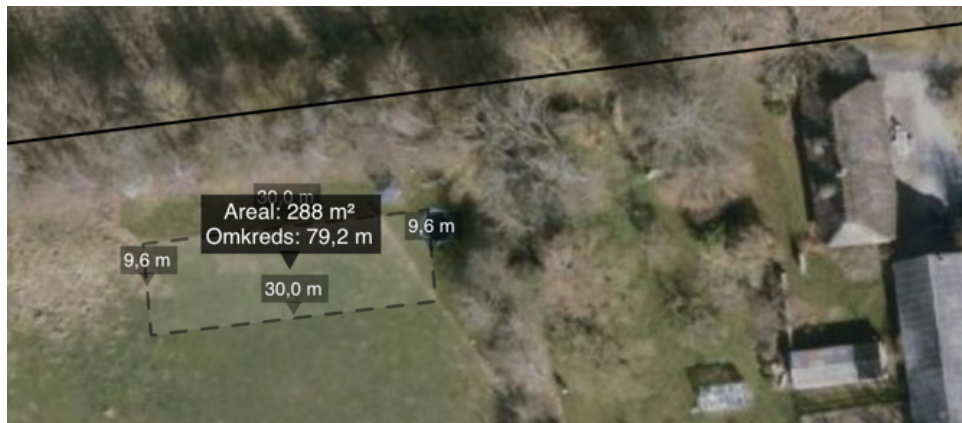
Ansøgte projekt:

Drivhuset opføres som en 4 meter høj tunnel-bygning. Bygningen bliver 30 meter lang og 9,6 meter bred. Den placeres på et større åbent areal, der på alle sider er omkranset af høj og tæt beplantning. Afstanden til stuehuset bliver 40 meter, og drivhuset skal derfor have landzonetilladelse, da det ikke placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende primær bebyggelse.

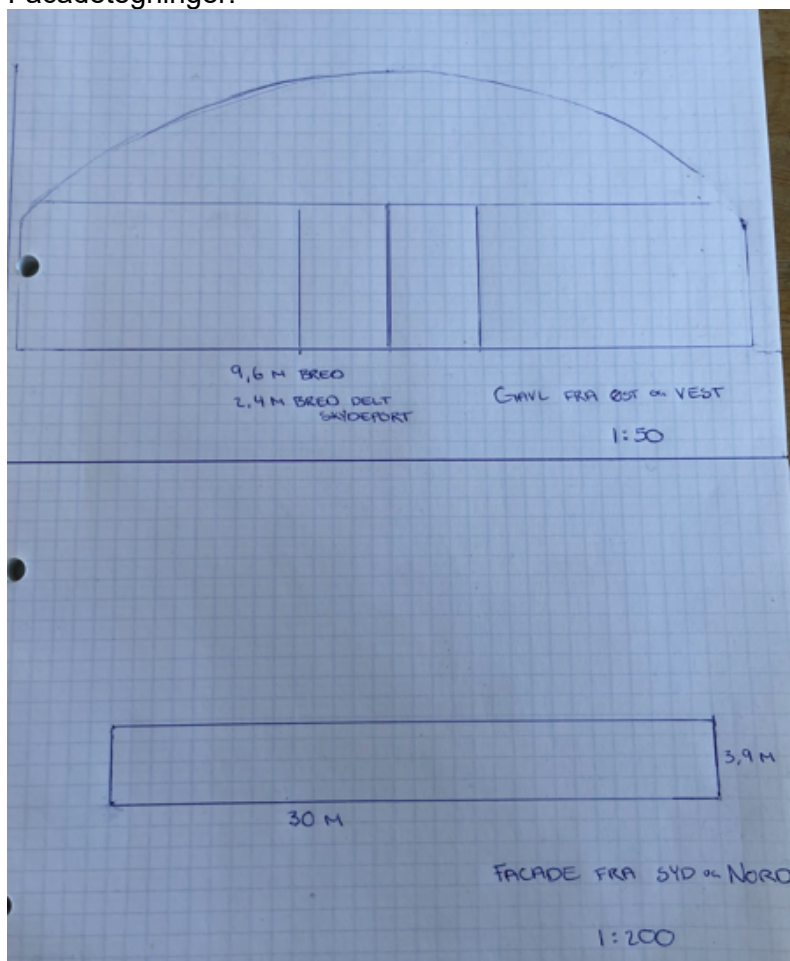
Ejendommen er besigtiget den 17. august 2026 og det er ved besigtigelsen konstateret, at der er væsentlig beplantning af store træer mellem den ønskede placering af drivhuset og stuehuset. Længere mod syd, mellem det åbne areal og den eksisterende driftsbygning, er der en gammel anlagt have med ældre frugttræer.

Hvis drivhuset skal placeres tættere på stuehuset eller den eksisterende driftsbygning end det ansøgte, så vil dette medføre, at man skal fælde enten de store gamle træer eller en væsentlig del af frugttræerne i haven.

Situationsplan



Facadetegninger:



Temaanalyse:

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

Afgørelse:

Drivhuset ligger på et areal, der på alle sider er omkranset af tæt beplantning, således at man ikke vil kunne se det fra arealer uden for ejendommen. Selv om det er placeret længere fra hovedbygningerne end de normale 20 meter vurderes den konkrete skjulte placering ikke at bidrage til en oplevelse af, at uplanlagt bebyggelse spreder sig ud over landskabet. De overordnede hensyn til byggeri i landzonen vurderes herved at være overholdt. En placering længere fra huset vil også medføre, at værdifuld beplantning i form af gamle træer og frugthave kan bibeholdes.

Af hensyn til oplevelsen af landskabet vurderes det, at det skal sættes som betingelse for en tilladelse, at beplantningen rundt om matriklen ikke inden for 5 meter af matrikelstel må fældes eller nedskæres til lavere højde end 4 meter i højden, således at der på ejendommen bibeholdes en tæt randbeplantning, der forhindrer indblik til drivhuset. Beplantningen langs stel på den østligste del af grunden, der er inden for 20 meter af stuehuset eller den eksisterende driftsbygning, vurderes dog ikke at være relevant i denne sammenhæng. Følgende luftfoto angiver med tyk rød streg placeringen af den randbeplantning, der skal bevares:



Arealet er beliggende på et areal, der er registreret som særligt værdifuldt landbrugsområde. Idet drivhuset ønskes anvendt til landbruget er det kommunens vurdering, at opførelse af drivhuset ikke strider imod udpegningen.

For at modvirke spredningen af byggeri i landzonen væk fra hovedbygningen og for at bibeholde det værdifulde landbrugsareal til landbruget, vurderes det at være vigtigt, at det sættes som betingelse for landzonetilladelsen, at drivhuset nedrives med det samme, hvis det ikke længere anvendes til landbrugsdriften på ejendommen.

Ud fra ovennævnte vurderinger og med de angivne betingelser er det Nyborg Kommunes vurdering, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til opførelsen af et 288 m² drivhus med den ønskede placering 40 meter fra stuehuset.

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

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser, der tinglyses af kommunen på ejers bekostning i henhold til planlovens § 55:

- at bebyggelsen opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 27 april 2026.
- at beplantningen rundt om matriklen ikke inden for 5 meter af matrikelskel må fældes eller nedskæres til lavere højde end 4 meter i højden, således at der på ejendommen bibeholdes en tæt randbeplantning, der forhindrer indblik til drivhuset. Beplantningen langs skel på den østligste del af grunden, der er inden for 20 meter af stuehuset eller den eksisterende driftsbygning er ikke omfattet af denne betingelse.
- at drivhuset nedrives med det samme, hvis det ikke længere anvendes til landbrugsdriften på ejendommen.

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

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.byggomiljoe.dk](http://www.byggeomiljoe.dk). Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Ketil Rolf Mannstaedt på telefon +4563337939 eller e-mail: krma@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

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

Klagevejledning til afgørelse om landzonetilladelse:

Afgørelsen efter planloven kan for så vidt angår retlige spørgsmål, 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 afgørelsens annonceringsdato. 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 sagen påklages, så vil den have opsættende virkning (dvs. at tilladelsen ikke kan udnyttes), medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk den 28. august 2026.

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

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

arkaeologi@ohavsmuseet.dk
dnnyborg-sager@dn.dk
fkjerulf@mail.dk
aaksel334@gmail.com
Lars.hj@outlook.dk
fynnord@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler