



Jacob Arild M Rosenkrantz
Glorupvej 034
5853 Ørbæk

Miljø og Byg

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

30. juli 2026

Sagsnr.:
S2026-11490

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7065

byggesag@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Beliggenhed: **Glorupvej 34, 5853 Ørbæk**
Matrikel: **1a, Glorup Hgd., Svindinge**
BFE-nummer: **9594379**
Byggearbejdets art og omfang:
LZ - Landzonetilladelse til indretning af 155 m² kontor på 1. sal i bygning 39

I har den 29. juli 2026 ansøgt om tilladelse til indretning af kontor på 1. sal i bygning 39 på ovennævnte ejendom.

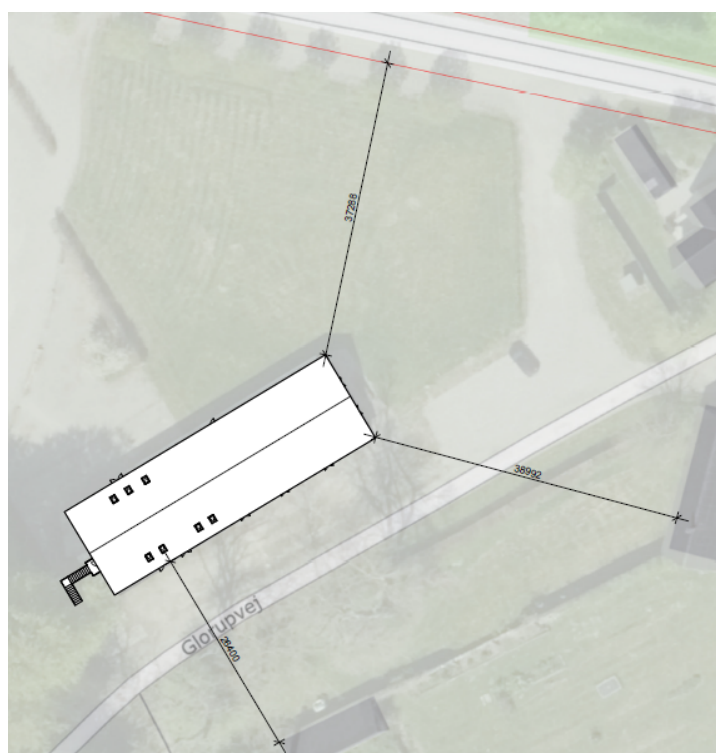
Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning omkring de større landsbyer, jf. Kommuneplan 2025. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Bygningen ligger som en del af bygningskomplekset omkring Glorup Gods, der er en landbrugsejendom på 215 ha med godsbygninger og driftsbygninger på i alt 13933 m².

Ansøgte projekt:

I den konkrete bygning er der allerede indrettet kontor mens det tidligere hølft står ubenyttet hen. Loftet ønskes nu ombygget til yderligere kontorlokaler, der lige som de øvrige kontorer skal anvendes af godset selv. Der etableres en udvendig trappe til 1. salen, 7 tagvinduer i tagfladen og det ene eksisterende gavlvindue ændre til en dør til den udvendige trappe.

Situationsplanen ses her til højre.
Facadetegninger ses herunder.





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 indretning af de ønskede 155 m² kontorlokaler i bygningens 1. sal.

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

Tilladelse meddeles med baggrund i, at kontorfaciliteterne alene skal bruges af godset selv, og at der er tale om en udnyttelse af en tagetage i en eksisterende bygning, hvor loftsrummet alligevel ikke anvendes. Ombygningen bidrager derfor til, at den eksisterende bygningsmasse anvendes, og anvendelsen vurderes ikke at være i modstrid med det, som man ellers ville kunne give lov til i overflødige landbrugsbygninger. Ombygningen medfører endvidere ikke, at der kommer mere og uplanlagt bebyggelse i landzonen og ombygningen vurderes heller ikke at give

anledning til en væsentlig forøgelse af den trafikale belastning af området.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- At bygningen som oplyst alene anvendes af selve godset, og at der derfor ikke sker en etablering af en ny virksomhed i bygningen.
- at bebyggelsen opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 20. marts 2026.
- At der søges særskilt tilladelse til håndtering af spildevandet fra de nye toiletter.

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.

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 3. 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

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

Friluftsrådet, Fyn Nord
Østfyns Museer

fynnord@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler