



Kenneth Elkær
Ellebækvej 012A
5853 Ørbæk

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

2. oktober 2025

Sagsnr.:
S2025-7847

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7939

krma@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Sendt med e-mail til ansøger

Beliggenhed:	Ellebækvej 12A, 5853 Ørbæk
Matrikel:	5g, Kullerup By, Ellested
BFE-nummer:	9353823
Byggearbejdets art og omfang:	LZ - Landzonetilladelse til opførelse af 30 m² drivhus samt lovliggørelse af 25 m² udhus og 8 m² flytbart shelter.

Du har den 06. maj 2025 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af 30 m² drivhus samt lovliggørelse af et 25 m² udhus og et 8 m² flytbart shelter. på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning omkring de større landsbyer, jf. Kommuneplan 2021. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en beboelsesejendom på 19,3 ha med et 165 m² enfamiliehus fra 2022. Ejendommen er meget kuperet med beboelsen beliggende på det højeste sted. Den højeste del mod huset og langs vejen er en nogenlunde plan græsplæne, der dog skråner noget mod et lavere niveau mod nord. Langs plænen er der en mere stejl skråning ned mod skoven i hele grundens bredde, og i bunden længst mod skoven er der igen et mere fladt terræn. Skråningen er mellem 8 og 11 meter høj, afhængigt af hvor man måler. Se billede og luftfoto herunder.





Ansøgte projekt:

Der søges om lovliggørende tilladelse til et 8 m² og 3 meter højt udhus i træ, der er opført i haven på det lidt fladere terræn nordøst for boligen. Umiddelbart ved siden af udhuset søges tilladelse til opførelse af et nyt 30 m² drivhus. Drivhuset vil være 3 x 10 meter og med højde på 2,1 meter. Lidt vest for dette søges der om lovliggørende tilladelse til at opsætte et 8 m² og 2 meter højt shelter. Der søges endvidere om tilladelse til fra tid til anden at flytte shelteret hen til den anden side af boligen, umiddelbart sydvest for boligen, således at det samme shelter frit kan flyttes mellem de to placeringer.

Sitationsplan:



Billede af shelteret:



Billede af det ønskede drivhus:



Billede af udhuset:



Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for skovbyggelinie og økologisk forbindelse.

Skovbyggelinien:

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, gælder kravet om dispensation fra skovbyggelinien ikke projekter, der er omfattet af en landzonetilladelse.

Nyborg Kommunes Miljøafdeling har den 22. august 2025 vurderet, at de 3 små bygninger ikke vil forringe området, og at der derfor ikke er behov for dispensation fra skovbyggelinien.

Økologisk forbindelse:

I henhold til kommuneplan 2021 "må der inden for de udpegede økologiske forbindelser kun bebygges eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang. Tilladelse kan kun meddeles, hvis beskyttelsen og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv ikke forringes, herunder at muligheden for i fremtiden at gennemføre naturudviklingsprojekter ikke forringes."

Nyborg Kommunes Miljøafdeling har den 22. august 2025 vurderet, at de 3 små bygninger ikke vil forringe området, og at de derfor kan godkendes med den ønskede placering.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til opførelsen af det ansøgte 30 m² drivhus samt lovliggørelse af 25 m² udhus og 8 m² flytbart shelter, der ønskes godkendt placeret på to forskellige placeringer på ejendommen.

Nyborg Kommune meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til, at byggeriet kan hhv. opføres og bibeholdes på ejendommen.

Tilladelsen begrundes med at bygningerne vurderes at være placeret i et veldefineret og afgrænset haveanlæg, hvor bygninger af denne type naturligt hører hjemme. Bygningerne vurderes endvidere med deres

placering, størrelse, materialevalg og udformning at underordne sig landskabet uden at give en væsentlig negativ påvirkning af dette. Bygningerne vurderes endvidere ikke at være til gene for naboer eller andre.

Særlige vilkår:

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

- at bebyggelsen opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 6. maj 2025 samt situationsplan modtaget den 16. september 2025.
- at udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræder i glas eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding.
- at der ikke foretages terræændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- at de eksisterende levende hegn bevares.

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 10 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.

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. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Ketil Rolf Mannstaedt på telefon 63337939 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, 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 6. oktober 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 Sydfyn
Erhvervsstyrelsen

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

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler