Miljø og Byg

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

12. november 2026

Sagsnr.:
S2026-5672

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7065

byggesag@nyborg.dk

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

VORES ELNET A/S
Sanderumvej 16
5250 Odense SV

Landzonetilladelse

Beliggenhed:	**Regissevej 20, 5853 Ørbæk**
Matrikel:	**37x, Svindinge By, Svindinge**
BFE-nummer:	**100875118**

Byggearbejdets art og omfang:
Landzonetilladelse til opførelse af 425 m² transformerstation

Du har den 9. april 2026 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af en transformerstation med tilhørende indkørsel 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 i alt 1,6 ha med stuehus og driftsbygninger.

Ansøgte projekt:

Der vil blive opført en transformerstation 60/10 kV til Vores Elnet. Der vil være tale om en ubemandet station med lejlighedsvise teknikerbesøg. Der indrettes et toilet i bygningen, som kan benyttes af teknikere i Vores Elnet.

Selve transformerstationen placeres bagerst på ejendommen med 10 meter mellem bygningen og naboskel. Projektet medfører, at der etableres en ny indkørsel til hovedbygningen.

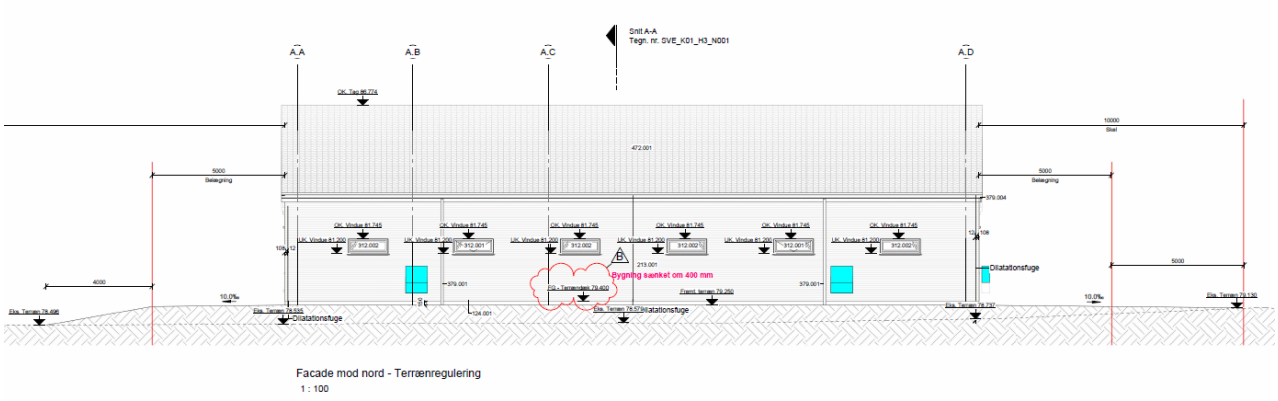
Der søges endvidere om tilladelse til en vis terrænregulering idet terrænet udjævnes som vist på det indsendte tegningsmateriale. Dette medfører, at terrænet hæves med op til 72,1 cm. på det sted, hvor det reguleres mest. Målt i forhold til det naturlige terræn bliver bygningens højeste højde på 8,04 meter.

Der etableres endvidere nogle udendørs transformatorer og tekniske anlæg som vist på den indsendte situationsplan. Disse udendørs anlæg vurderes at være fritaget fra at skulle have landzonetilladelse jf. planlovens § 36. stk. 1, nr. nr. 9, og de er derfor ikke en del af landzonetilladelsen.

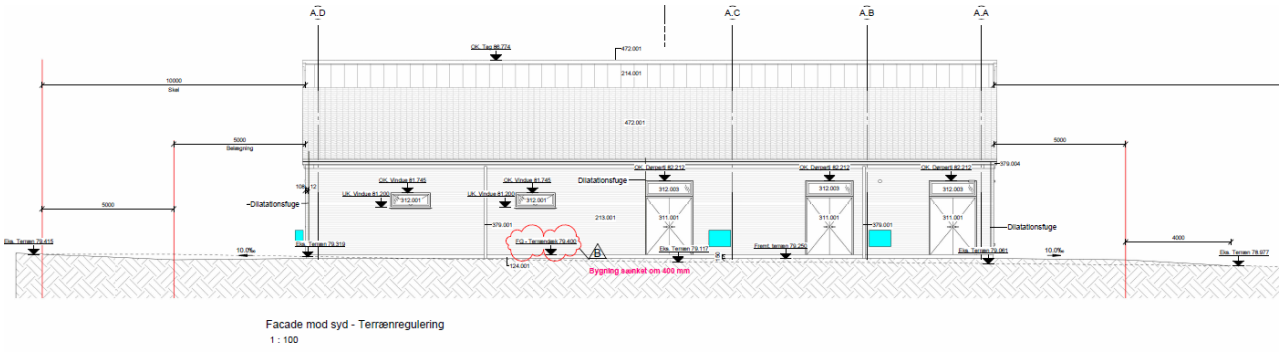
Situationsplan over ejendommen:



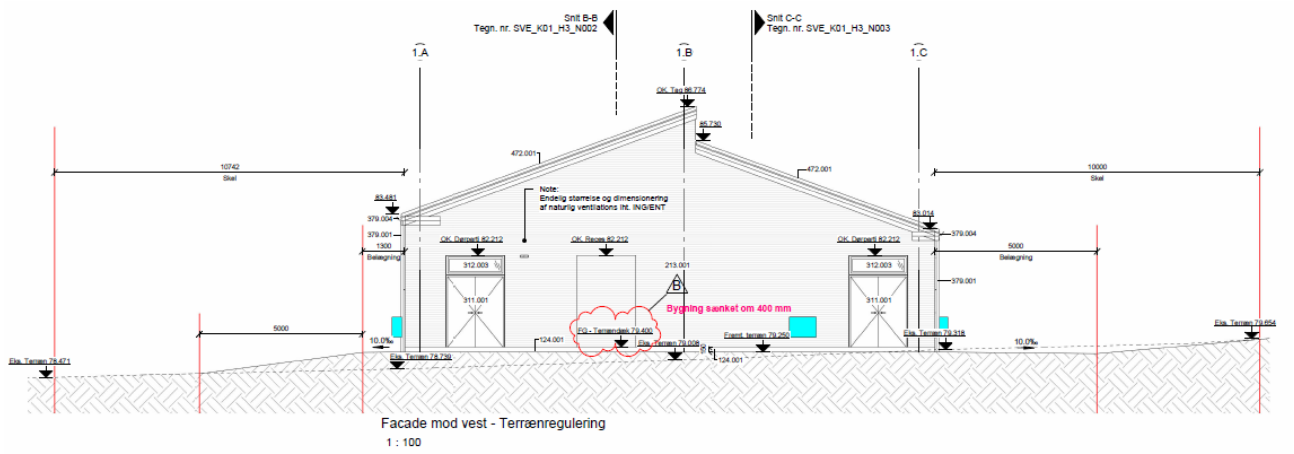
Facader:



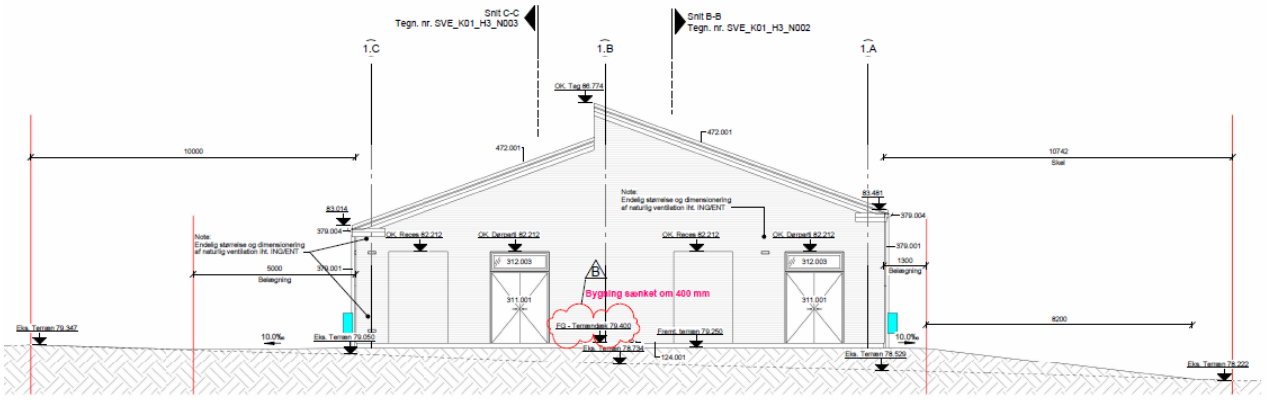
Facade mod nord - Terrænregulering
1 : 100



Facade mod syd - Terrænregulering
1 : 100



Facade mod vest - Terrænregulering
1 : 100



Facade mod øst - Terrænregulering
1 : 100

Temaanalyse:

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

Nyborg Kommune har foretaget en konkret vurdering af, om det ønskede byggeri og terrænreguleringen vil påvirke naboerne ved at ændre den naturlige af- og tilstrømning af overfladevand. Det er kommunens vurdering på baggrund af det indsendte materiale, at der ikke vil ske en væsentlig ændring af- og tilstrømningen af overfladevand til og fra naboejendommene.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til transformerstationen og den dertil hørende terrænregulering og udearealer. Dette forudsætter dog, at der etableres afskærmende beplantning omkring transformerstationen, således at transformertationen på sigt bliver mindre synlig i landskabet.

Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på, at transformerstationen vurderes at være samfumdsmæssig nødvendig, og at den med en passende afskærmende beplantning vurderes at kunne kunne indpasses naturligt i forhold til den nærliggende bebyggelse. Kommunen lægger endvidere vægt på, at der ikke er landskabelige beskyttelsesinteresser på området.

Nyborg Kommune meddeler 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 16. oktober 2025.

- at terrænreguleringen udføres som vist på fremsendte tegninger af den 25. marts 2026.

- 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 langs alle ejendommens skel etableres et afskærmende beplantningsbælte på mindst 5 meters bredde. Beplantningsbæltet skal etableres senest i førstkommende vækstsæson efter byggeriet er færdiggjort, og det skal bestå af hjemmehørende buske og træer. Der sættes ingen bestemmelse om hvor store planter, der skal plantes, men beplantningen må fremadrettet ikke nedskæres til en højde på mindre end 8 meter. Beplantningsbæltet må vedligeholdes såfremt dets højde ikke reduceres til under 8 meter og så længe dets afskærmende funktion bibeholdes.

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 7,5 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:

Sagen er den 13. april 2026 sendt i naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Kommune har den 27. april 2026 modtaget et høringssvar fra naboerne, der er bekymrede for afstrømningen af overfladevand. De udtrykker endvidere en vis bekymring over udseendet af anlægget.

Kommunen har efterfølgende behandlet dette spørgsmål, og det vurderes af kommunens naturafdeling, at byggeriet ikke ved ændret af- eller tilstrømning af overfladevand vil påvirke naboejendommene.

I forhold til det kommende udseende af transformerstationen, så lægger kommunen vægt på, at bygningen på trods af sin relativt store størrelse udføres med ydervægge og tag af tegl, og at den herved efter kommunens vurdering vil have et rimeligt arkitektonisk udseende, der ikke efter kommunens vurdering vil være meget skæmmende for området. Kommunen er dog enig i, at bygningen vil ændre områdets

karakter, især i perioden indtil bygningen er dækket bag beplantningsbæltet. Nyborg Kommune vurderer i denne sammenhæng, at den samfundsmæssige interesse i anlægget skal vægtes højere end påvirkningen af områdets udseende.

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 sendes på e-mail til 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 annonceringdato, jf. § 62, stk. 1. i Planloven.

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk den 16. november 2026.

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

Arkæologi Sydfyn	arkaeologi@ohavsmuseet.dk
Danmarks Naturfredningsforening	dnnyborg-sager@dn.dk
Friluftsrådet	fkjerulf@mail.dk
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn	aaksel334@gmail.com
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn	Lars.hj@outlook.dk
Friluftrådet, Fyn Nord	fynnord@friluftsraadet.dk
Østfyns Museer	landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler