



Longvej 2
5853 Ørbæk

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

13. marts 2026

Sagsnr.:
S2026-3169

Sagsbehandler:
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 6825

byggesag@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse ny bolig

Beliggenhed: **Longvej 2, 2C, 5853 Ørbæk**
Matrikel: **15e, Refsvindinge By, Refsvindinge**
BFE-nummer: **1337060**
Byggearbejds art og omfang:
Landzonetilladelse til ekstra bolig på 120 m² i byg. nr. 4 i BBR

Du har 27-11-2025 ansøgt om landzonetilladelse til en ekstra bolig på 120 m² i byg. nr. 4 i BBR – tidligere sostald fra 1978 på 255 m² på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land uden for landsbyafgrænsning for Refsvindinge By, jf. Kommuneplan 2021. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 24,8 ha med stuehus på 462 m², bolig på 191 m² og driftsbygninger på i alt 970 m² og småbygninger på i alt 168 m².

Ansøgte projekt:

I BBR bygning nr. 4 – tidligere sostald fra 1978 på 255 m² ønskes indrettet en ny bolig på 120 m².



Bygningen har været tomt for det originale griseinventar i flere år.

Den eksisterende bygning består af betongulv uden isolering.
Væggene består af mursten udvendig og lecablokke indvendig.
Den bærende konstruktion består af stålspær.
Taget består af B6 eternit plader fra 2024.
Originale staldvinduer fra sostaldens opførsel.

Ombygning til ny bolig:

Betongulv bankes op. Der graves ud og isoleres med 300 mm isolering.
Udvendigt udseende med gule mursten bibeholdes.
Indvendige vægge isoleres med 200 mm og opbygges af træskelet med OSB og gips.
Loftkonstruktion etableres med trækonstruktion, dampspærre, 300 mm isolering og troldtek plader.

Da der ikke ændres på de bærende konstruktioner vil bygningens udvendige udtryk forbliver det samme, dog med større vinduespartier, som vist på facadetegninger.

Boligens nye adresse:

Longvej 2C, 5853 Ørbæk

Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for kirkebeskyttelseszone, kirkebyggelinje og kirkefredning.

Kirkebeskyttelseszonen:

Kirker udgør ofte markante elementer i kulturlandskabet. For mange kirker er der bevaret åbne udsigtskiler til og fra kirkerne. Med henblik på at beskytte disse, er der i kommuneplanen udpeget beskyttelseszoner omkring 18 kirker i det åbne land.

Indenfor kirkebeskyttelseszoner kan der kun placeres bebyggelse, anlæg, beplantning m.m., hvis det ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne væsentligt.

Kirkebyggelinje:

Landsbykirkerne er omfattet af en 300 m beskyttelseszone, jf. naturbeskyttelsesloven §19, som begrænser den omkransende bebyggelses højde til max. 8,5 m, for at sikre kirken som et vartegn.

Fredningen – kirkeomgivelsesfredning for Refsvindinge kirke

"Arealerne må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, ligesom der heller ikke på arealerne må anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende, der må ej heller opsættes skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande."

Da der er tale om etablering af en ny bolig i en eksisterende bygning, hvor bygningshøjden ikke ændres, vurderes ansøgte ikke at være til hindre for beskyttelsesinteresserne vedr. kirken.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til en ekstra bolig på 120 m² i byg. nr. 4 i BBR.

Nyborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 10.

Tilladelsen begrundes med planlovens formål om at udnytte eksisterende bebyggelse.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- At bebyggelsen indrettes med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af 27-11-2025 og mail af 20-02-2026.
- At ny boligenheder ikke er omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og ikke kan overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.
- 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 ny bolig tilsluttes det offentlige spildevandssystem.

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 5,4 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 bygningen ligger ud til mark og der er en vej mellem projektet og nærmeste naboer. Projektet vurderes derfor 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. Byggetilladelsen skal være givet før byggearbejdet må påbegyndes.

Byggeansøgning er modtaget.

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 14-03-2025.

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@friluftsradet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Tegninger:

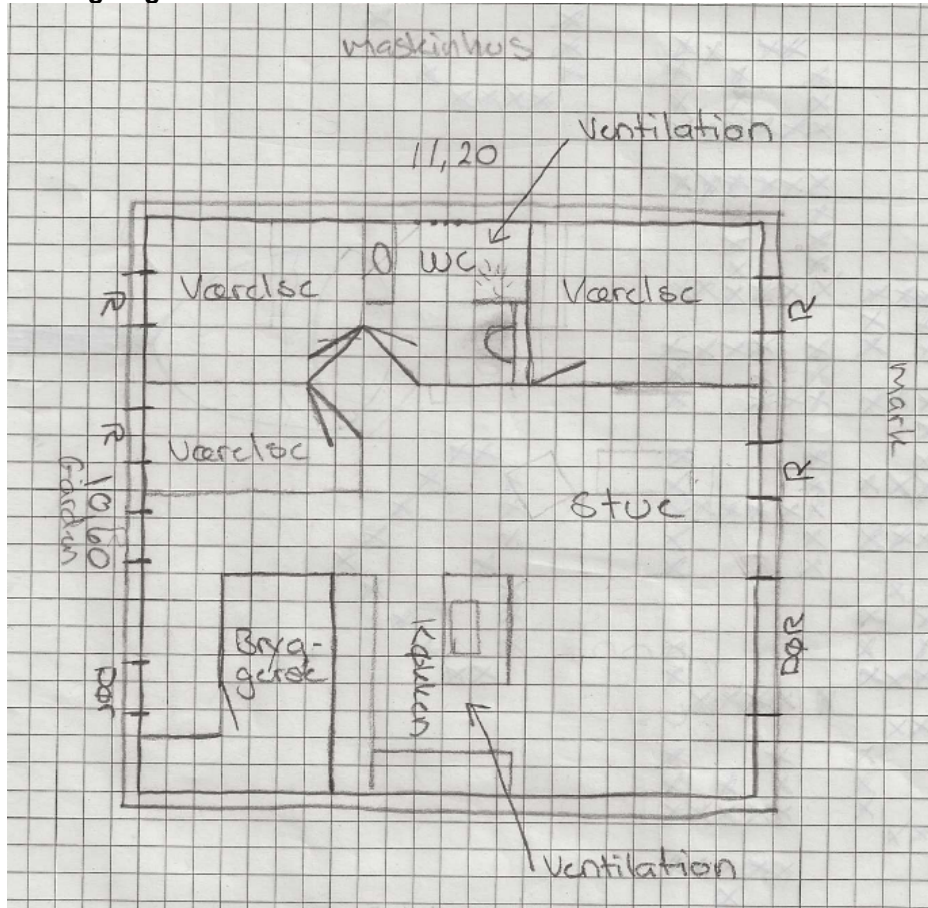
Oversigt: Longvej 2, 5853 Ørbæk



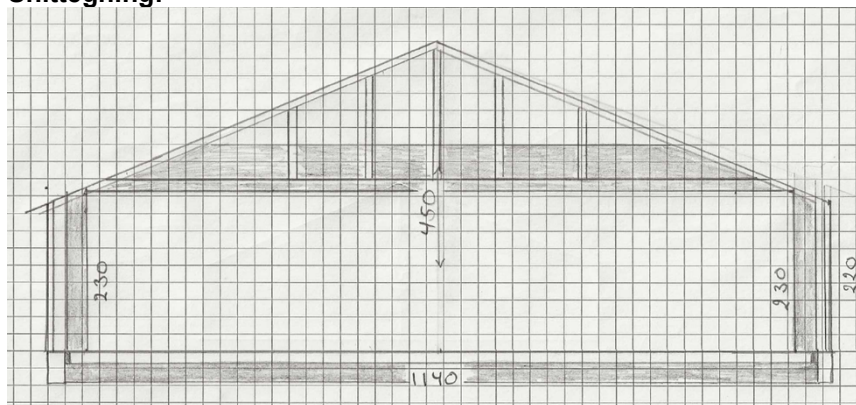
Situationsplan: Placering af ny bolig



Plantegning:



Snittegning:



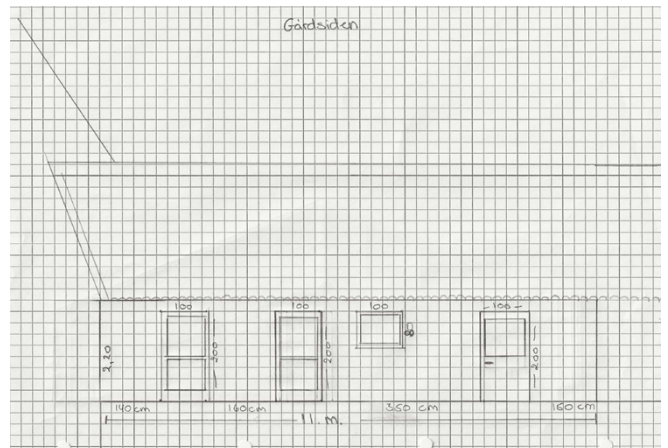
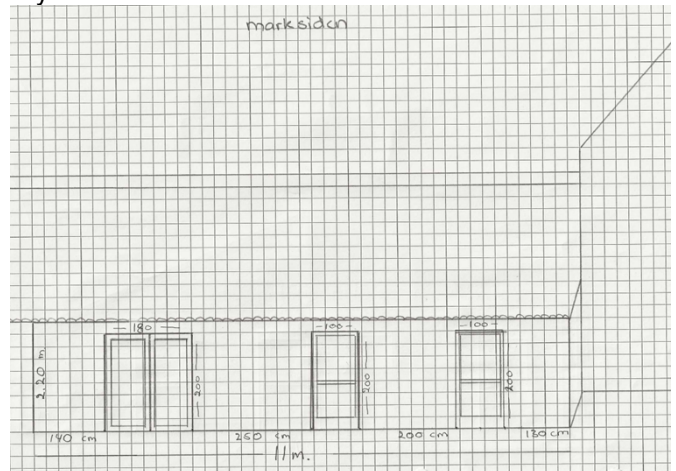
Indvendig foto af bygningen



Facadetegninger:
Eksisterende facader:



Ny facader:



Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss
Byggesagsbehandler