



Frederick Bergner Krogholt Smidt
Ellingevej 053
5540 Ullerslev

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

3. februar 2026

Sagsnr.:
S2025-9791

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7939

krma@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Sendt med digital post til ejendommens ejer og med e-mail til ansøger

Beliggenhed: **Ellingevej 53, 5540 Ullerslev**
Matrikel: **9a, Ellinge By, Ellinge**
BFE-nummer: **7833308**
Byggearbejdets art og omfang:
LZ - Landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning til hundepension

Du har den 13. juni 2025 ansøgt om landzonetilladelse til til ændret anvendelse af din eksisterende lade på ovennævnte ejendom til hundepension.

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 landbrugsejendom på 4 ha med stuehus og driftsbygninger på i alt 908 m² samt 94 m² sekundære bygninger.

Ansøgte projekt:

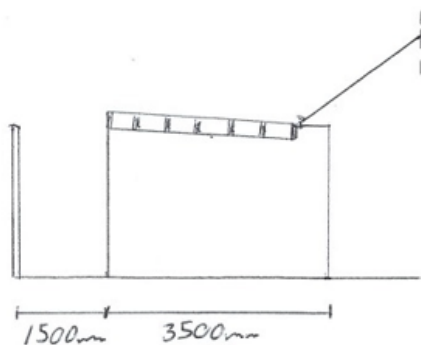
I den eksisterende lade på 463 m² bliver de 250 m² fremover anvendt til hundepension, mens resten af bygningen ikke skifter anvendelse. Uden for bygningen opføres 62 m² overdækkede udebokse til hundene (halvtag A som vist nedenfor), hvoraf de 9 m² bliver under ladens eksisterende tagudhæng (dvs. 53 m² ny overdækning). Herudover opføres yderligere 83 m² ny overdækning, der vil blive anvendt til diverse oplag af materialer, maskiner, trailer m.m. (angivet som halvtag B).

Ca. 1,5 meter foran udeboksene opføres et 2,4 meter støjhegn beklædt med efeu.

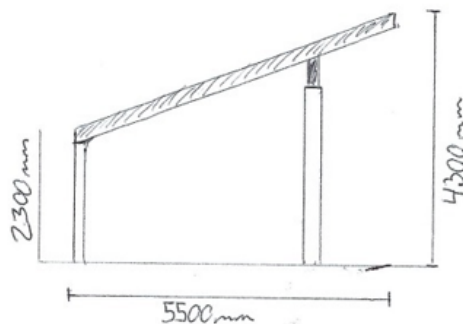
Udeboksene (halvtag A) udføres med tag i ståltrapez. Halvtag B udføres med tag beklædt med tagpap.



Situationsplan overejendommen



Halvtag A



Halvtag B

Temaanalyse:

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

Miljøvurdering:

Hundepensionen kræver dispensation fra husdyrgødningsbekendtgørelsen idet de sædvanlige afstandskrav til hhv. skel og egen bolig ikke overholdes.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til hundepensionen samt de to overdækninger.

Nyborg Kommune meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til, at byggeriet kan opføres.

Tilladelsen gives fordi placeringen af hundepensionen på ejendommen vurderes at give en rimelig og hensigtsmæssig udnyttelse af ejendommens bygninger og arealer. Hundepensionen er både støjgivende og pladskrævende og vurderes naturligt at høre hjemme i landzonen, hvis den kan placeres uden at give gener for omgivelserne. I

den konkrete sag er hundepensionen placeret ca. 280 meter fra nærmeste nabobebyggelse. Dette overholder de normale afstandskrav jf. miljølovgivningen, og der vurderer ikke at blive nogen væsentlig påvirkning af naboerne som følge af hundepensionen.

Nyborg Kommune lægger endvidere vægt på, at der fortsat vil være tale omen samlet bebyggelse på ejendommen og at der derfor ikke efter kommunens vurdering bliver opført spredt og uplanlagt bebyggelse i landzonen.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- At de nye overdækninger opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 13. juni 2025.
- 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 ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- Tag- og overfladevand fra de nye overdækninger skal håndteres på egen grund. Vær opmærksom på, at tilslutning af regnvandet til et LAR-anlæg, herunder faskiner, kræver særskilt tilladelse. Ansøgning om tilladelse til LAR-anlæg/faskine kan ske via nedenstående link.
<https://www.nyborg.dk/da/borger-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/energi-og-miljoe/kloak-og-spildevand/lar-og-faskiner/faskiner/>

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 11 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. 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.

Før der kan meddeles byggetilladelse skal der redegøres for hvordan regnvandet håndteres. Hvis det ledes til dræn eller faskine/LAR-anlæg skal der være meddelt tilladelse til dette før byggetilladelsen kan udstedes. Ansøgning om tilladelse til LAR-anlæg/faskine kan ske via nedenstående link:

<https://www.nyborg.dk/da/borger-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/energi-og-miljoe/kloak-og-spildevand/lar-og-faskiner/faskiner/>

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 5. februar 2026.

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