



Huscompagniet

Teknik- og Miljøafdelingen
Byggesag

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Olav Hegelund Nielsen
Tlf. 6333 7934
E-mail: ohni@nyborg.dk
Sagsnr.: S2024-18979

Sendt via mail

Dato: 23-10-2024

LANDZONETILLADELSE

Ansøgning om landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1 til erstatningsbyggeri opførelse af enfamiliehus på 164 m² med 160 m² garage på ejendommen matr. nr. 2-b Bækstrup By, Ellinge beliggende Bækstrup Mark 8, 5540 Ullerslev

Du har 21-10-2024 på vegne af *Christina Bach Talbro* ansøgt om Landzonetilladelse til erstatningsbyggeri til opførelse af enfamiliehus på 164 m² med 160 m² garage 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 ejendom på 2661 m². I dag er ejendommen bebygget med et gammelt husmandssted fra 1864, bestående af et enfamiliehus på 105 m² sammenbygget med et udhus på 143 m².

De gamle bygninger ønskes revet ned og erstattet med et nyt enfamiliehus på 164 m², sammenbygget med en garage på 160 m². Bygningerne bliver trukket tilbage, ca. 10 m ind på grunden og væk fra vejen. De nye bygninger vil fremstå som en nyere udgave af de i dag eksisterende bygninger.

Ansøgte projekt:

Hus og garagebygninger opføres i traditionel teglsten og tagsten. Facadehøjden bliver 5,4 m.

Temaanalyse:

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

Afgørelse:

Nyborg Kommune meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 til erstatningsbyggeri opførelse af enfamiliehus på 164 m² med 160 m² garage. Kommunen har vurderet, at tilladelsen ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at bebyggelsen opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af 17-10-2024.

- at udvendige bygnings sider, 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.
- at eventuel skiltning skal ske efter regler for skiltning i det åbne land i ”*Skiltepolitik – administrationsgrundlag for facade- og reklameskilte 2016*”.
<https://www.nyborg.dk/da/demokrati-og-indflydelse/udvikling-af-vores-kommune/politikker-og-strategier/politikker/>
- at eksisterende bolig er nedrevet senest ved ibrugtagning af den nye bolig,
- at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger jf. museumsloven §29e

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:

Du skal være opmærksom på, at der, udover landzonetilladelsen, kræves byggetilladelse til det ansøgte. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Miljø og Byggesag på . 6333 7934.

Byggetilladelse kan ikke udstedes før klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger regnet fra annonceringsdatoen.

Landzonetilladelsen gælder udelukkende i forhold til planloven. Hvis tilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Tilladelsen er udnyttet, når der er fremsendt en byggeansøgning eller anlægsarbejdet er igangsat.

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:

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagefristen er 4 uger, regnet fra annonceringsdato. Tilladelsen kan ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. En rettidige klage har opsættende virkning (tilladelsen kan ikke udnyttes), medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage,

eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Annonceringsdato:

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside www.nyborg.dk 25-10-2024.

Med venlig hilsen

Olav Hegelund Nielsen
Byggesagsbehandler

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

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

Øversigt: Bækstrup Mark 8, 5540 Ullerslev



Situationsplan:

1

- Grundareal: 2653,6 m²
 - Belæsningsareal: 164,2 m²
 - Garage BDR: 164,6 m²
 - Overdæknings BDR: 6,0 m²
 - Begygt areal: 324,7 m²
 - Begygt areal BDR: 324,7 m²
 - Beboelse: 164,2 m²
 - Garage / overdæk. over 50 m²: 164,6 m²
 - Bruttofælgareal: 274,7 m²
 - Begygtelsesprocent: 10,2%
- Alle koter er faktiske DV950 i meter
Alle koter angivet er eksisterende på grunden
- Søkkvælte: K06 44,45
 - Terræn omkring hus: K06 44,25
 - Gulvkote: K06 44,45
 - Niveauplan: K06 45,68

Standard:
Sølvstandard

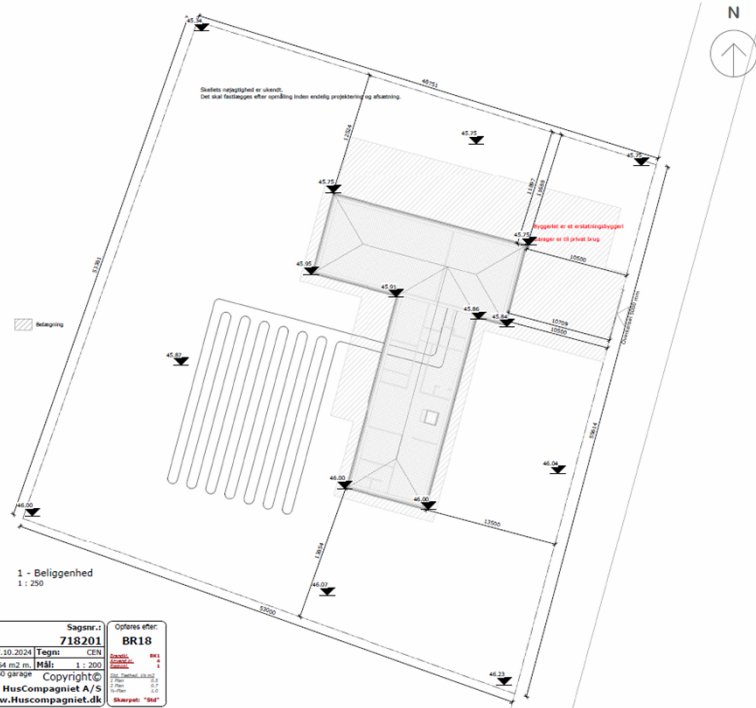
Alle regningsberegninger udføres i RACTOR med min. 20 præsillede færd for ændringer baseret på NIS, 20 præsillede eller

AKS:
115 mm fæse- og fugtisolering, med formentet udførelse uden møl, afsluttet med termospændebånd.
115 mm Sandflislag med vand- og lufttætning med beskyttelsesdækning mod vand og fugt.
Der anvendes termisk afbrudt termoisolering af bygherrens tilslutnings af m. p. 2. Etageplaner.
Således bygges konstruktionen på jorden.

Isolering:
Isolering af væggen i parabol eller i udførelsesbånd på grunden.

Overdækninger og fliser:
Overdækning eller fliser afsluttet med afsluttet termoisolering.
HusCompagniet accepterer ikke ændringer eller andet i denne forbindelse.

DOK:
DOK er en dokumentation af alle de tekniske beregninger.
Denne tegning er kun vejledende.
Der skal sendes "Tegn udleveret" til HusCompagniet



Myndighedsprojekt

Byggesed.: Bækstrup Mark 8, 5540 Ullerlev Sag.nr.: 718201 Offentl. etnr.: BR18

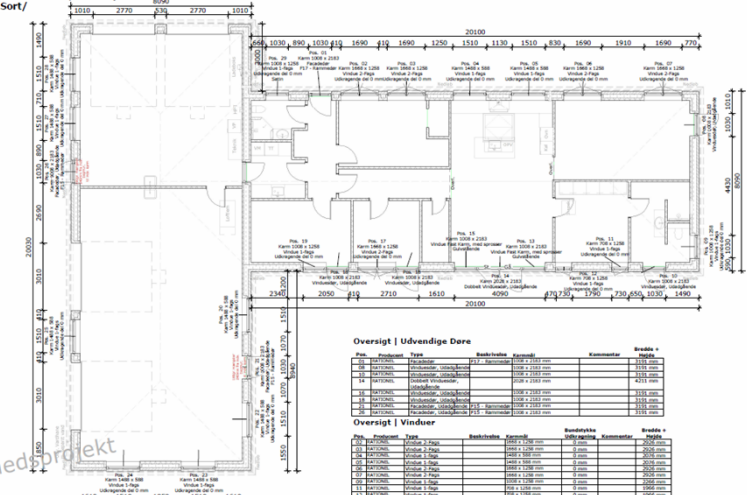
Emne: Beliggenhedsplan Dato: 17.10.2024 Tegnr.: CEN 1 : 200

Mat.nr.: 2b - Bækstrup By, Ellinge Type: Vinkel 164 m² m. IMJ Copyright © HusCompagniet A/S www.Huscompagniet.dk

Plantegning:

2.1.1

Rationel - Aura + Premium Træ/Alu u. sprosse
Granitfarve: G80 Sort/
RAL 9010 (hvid)



Øversigt | Udvendige Døre

nr.	Placering	Type	Størrelse (mm)	Kommentar	Bredde (mm)
1	101	Udendørs	1000 x 2100		1000
2	102	Udendørs	1000 x 2100		1000
3	103	Udendørs	1000 x 2100		1000
4	104	Udendørs	1000 x 2100		1000
5	105	Udendørs	1000 x 2100		1000
6	106	Udendørs	1000 x 2100		1000
7	107	Udendørs	1000 x 2100		1000
8	108	Udendørs	1000 x 2100		1000
9	109	Udendørs	1000 x 2100		1000
10	110	Udendørs	1000 x 2100		1000

Øversigt | Vinduer

nr.	Placering	Type	Størrelse (mm)	Kommentar	Bredde (mm)
1	101	Udendørs	1000 x 2100		1000
2	102	Udendørs	1000 x 2100		1000
3	103	Udendørs	1000 x 2100		1000
4	104	Udendørs	1000 x 2100		1000
5	105	Udendørs	1000 x 2100		1000
6	106	Udendørs	1000 x 2100		1000
7	107	Udendørs	1000 x 2100		1000
8	108	Udendørs	1000 x 2100		1000
9	109	Udendørs	1000 x 2100		1000
10	110	Udendørs	1000 x 2100		1000

Øversigt | Garageporte

nr.	Placering	Type	Størrelse (mm)	Kommentar	Bredde (mm)
1	101	Udendørs	1000 x 2100		1000
2	102	Udendørs	1000 x 2100		1000
3	103	Udendørs	1000 x 2100		1000
4	104	Udendørs	1000 x 2100		1000
5	105	Udendørs	1000 x 2100		1000
6	106	Udendørs	1000 x 2100		1000
7	107	Udendørs	1000 x 2100		1000
8	108	Udendørs	1000 x 2100		1000
9	109	Udendørs	1000 x 2100		1000
10	110	Udendørs	1000 x 2100		1000

Myndighedsprojekt

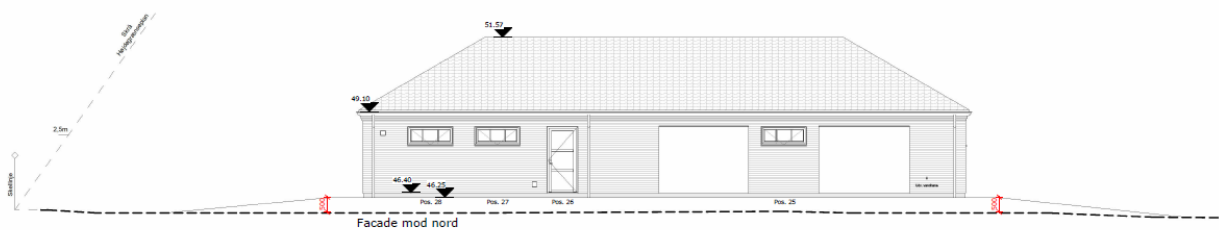
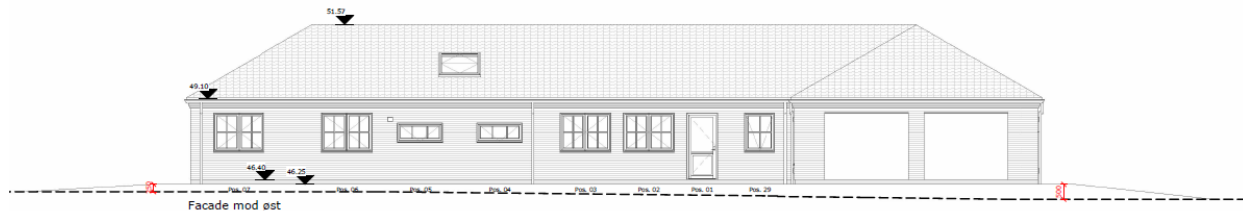
Byggesed.: Bækstrup Mark 8, 5540 Ullerlev Sag.nr.: 718201 Offentl. etnr.: BR18

Emne: Dør- & Vinduesplan Dato: 17.10.2024 Tegnr.: CEN 1 : 200

Mat.nr.: 2b - Bækstrup By, Ellinge Type: Vinkel 164 m² m. IMJ Copyright © HusCompagniet A/S www.Huscompagniet.dk

Facadetegninger:

Tegn.nr.: **3.1**



Myndighedsprojekt

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Byggeadr.: Bækstrup Mark 8, 5540 Lillerlev	Sagsnr.: 718201	Optøret efter: BR18
Emne: Facader (Nord, Øst)	Dato: 17.10.2024	Tegn: CEN
Matr.nr.: 2b - Bækstrup By, Ellinge	Type: Vinkel 164 m ² m.	Mål: 1 : 100
160 garage	Copyright © HusCompagniet A/S	www.Huscompagniet.dk

- Værmekilde:	: Jordvarme
- Metode:	: Gulvvarme
- Tagkonst.:	: 30.00° - Valm
- Tagbekt.:	: IBF Sort, Glans 5
- Skalmur:	: Jord/Natur farver
- Udov. let bekl.:	: Udov. beklædning
- Vinduer:	: Rationel - Aura+ Premium Træ/Alu u. sprosse - Grøntfarve: G80 Sort

Info:
 Friestilling terrain
 Eksisterende terren
Næringsmiddel adgangs:
 Der forbeholdes til tilværelse adgang ved en af
 bygningens indgange, jf. BR18
Terrænregulering (Lignelse af højdemeter):
 Terrænregulering på byggepladsen er gældende.
 Det skal sikres, at der er tilstrækkelig til at sikre overholdelse
 gældende regler og krav, samt gældende ved
 kommunen.