



MS Byggerådgivning

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

27. marts 2026

Sagsnr.:
S2026-4158

Sagsbehandler:
Olav Hegelund Nielsen

Telefon: 6333 7934

ohni@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse til institution - Botilbud med undervisning på ejendommen for unge og voksne 10 døgnpladser

Beliggenhed:	Frørupvej 17, 5871 Frørup
Matrikel:	35a, Frørup By, Frørup
BFE-nummer:	8634340
Byggearbejdets art og omfang:	Landzonetilladelse til institution - Botilbud for unge og voksne 10 døgnpladser

Du har den 12. marts 2026 ansøgt om landzonetilladelse til Landzonetilladelse til institution - botilbud for unge og voksne 10 døgnpladser 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 på 10.904 m² og bebygget med et enfamiliehus på 319 m² samt to ferielejligheder på henholdsvis 76 m² og 122 m² og erhverv på 230 m² produktionskøkken samt udhusbygninger på i alt 826 m².

Ansøgte projekt:

Der ønskes etableret et socialpædagogisk botilbud med i alt 10 døgnpladser for unge og voksne i alderen 16–35 år. Botilbuddet organiseres som et mindre boligfællesskab, hvor beboerne lever i en dagligdag, der i videst muligt omfang tilrettelægges efter almindelige bolig- og hverdagsrammer.

Hverdagen vil bestå af almindelige daglige aktiviteter såsom fælles måltider, praktiske gøremål, deltagelse i dagtilbud, fritidsaktiviteter samt ophold i ejendommens fællesarealer og udearealer.

Den pædagogiske støtte har til formål at understøtte beboernes trivsel, udvikling og selvstændighed i en hjemlig ramme, hvor fokus er på et trygt og stabilt hverdagsliv frem for institutionspræget drift.

I tilknytning til botilbuddet etableres dagaktiviteter i form af:

- 5 STU-pladser (Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse)
- 5 pladser efter servicelovens §104 (aktivitets- og samværstilbud)

Dagaktiviteterne vil primært være rettet mod de borgere, der bor på stedet, men kan i begrænset omfang også benyttes af enkelte unge udefra, visiteret af deres hjemkommune.

Aktiviteterne består af pædagogiske læringsforløb, praktiske opgaver, social træning og aktiviteter der understøtter udvikling af selvstændighed og livsmestring.

Ejendommens eksisterende industrikøkken vil indgå som en del af de pædagogiske aktiviteter i STU-forløbene. STU (Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse) har til formål at udvikle de unges personlige, sociale og praktiske kompetencer, herunder færdigheder der kan understøtte deltagelse i beskæftigelse eller aktivitetstilbud.

Som en del af undervisnings- og beskæftigelsesforløbene vil de unge arbejde med madlavning, planlægning af måltider, råvarehåndtering, hygiejne og samarbejde i et køkkenmiljø. Der vil i den forbindelse blive produceret mad ud af huset som en del af de unges lærings- og beskæftigelsesforløb. Produktionen sker som pædagogisk aktivitet i undervisningsøjemed og ikke som selvstændig erhvervsdrift. Der etableres derfor ikke restaurant, café eller detailhandel, og der vil ikke være offentlig kundedagang til ejendommen.

Aktiviteterne vil primært foregå indendørs i ejendommens eksisterende faciliteter. Der vil dog også foregå mindre pædagogiske aktiviteter udendørs på ejendommens arealer, eksempelvis i form af almindeligt udeliv, praktiske opgaver, lettere havearbejde samt aktiviteter i naturen. De udendørs aktiviteter vil have karakter af dagligdags aktiviteter i mindre grupper og vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i områdets aktivitetsniveau.

Tilbuddet vil være bemandet døgnet rundt. Der vil typisk være ca. 10–15 medarbejdere tilknyttet aktiviteterne i dagtimerne og 2 nattevagter i nattetimerne. Nogle beboere vil have dagtilbud uden for ejendommen, mens andre vil benytte STU- eller §104- aktiviteter på stedet.

Projektet forventes ikke at medføre væsentlige ændringer i områdets karakter eller aktivitetsniveau. Anvendelsen vil i praksis have karakter af almindelig bolig med tilknyttet pædagogisk støtte, og aktiviteterne vil foregå i rolige rammer inden for eksisterende bygninger og udearealer. Der vil ikke være offentlig adgang til ejendommen, og projektet vurderes derfor ikke at medføre øget offentlig trafik eller andre forhold, der kan give anledning til gener for de omkringliggende naboer. Parkering vil ske på ejendommens eksisterende arealer. Projektet gennemføres udelukkende inden for eksisterende bygningsrammer og medfører ikke ændringer i ejendommens landskabelige fremtræden.

Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af følgende temaer.

Større sammenhængende landskabsområde:

I henhold til kommuneplan 2021 "skal de større sammenhængende landskabsområder friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende."

Udpegningen og retningslinjerne skal medvirke til at sikre, at det åbne land fortsat rummer karakteristiske og oplevelsesrige landskaber.

Særlige geologiske interesseområder:

I henhold til kommuneplan 2021 " må de særlige geologiske interesseområder ikke forringes ved sløring eller ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til landzonetilladelse til institution - botilbud for unge og voksne 10 døgnpladser.

Nyborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

I det konkrete tilfælde vurderes institutionen ikke at være uhensigtsmæssig i forhold til kommunens overordnede planlægning. Det indrettes i eksisterende bygninger og udnytter de nuværende faciliteter. Den ændrede anvendelse medfører derfor ikke ændringer i områdets landskabelige eller geologiske interesser. Anvendelsen vurderes heller ikke at medføre øget risiko for oversvømmelse på egen grund eller på naboarealer. Ligeledes vurderes der ikke at være en øget risiko for områdets drikkevandsinteresser.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at institutionen ikke kan opdeles i to eller flere selvstændige boliger,
- at ændring af godkendte anvendelse som institution, vil kræve landzonetilladelse påny.
- 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 al hegning inden for 2,5 meter af skel udføres som levende hegn, og eksisterende levende hegn bevarer.
- 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 ejendommen tilsluttes det offentlige spildevandssystem.
- at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger jf. museumsloven §29e

Vurdering af mulig påvirkning af natura 2000 områder og bilag IV arter

Vurdere ikke anvendelsesændringen påvirker natura 2000 områder og 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 eller anlægsarbejdet er igangsat.

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 Olav Hegelund Nielsen på telefon +4563337065 eller e-mail: ohni@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.

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 30-03-2026

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

Tegninger:

Oversigt: Frørupvej 17, 5871 Frørup



Situationsplan:



Med venlig hilsen

Olav Hegelund Nielsen
byggesagsbehandler