



Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

20. maj 2025

Sagsnr.:
S2025-4106

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7939

krma@nyborg.dk

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

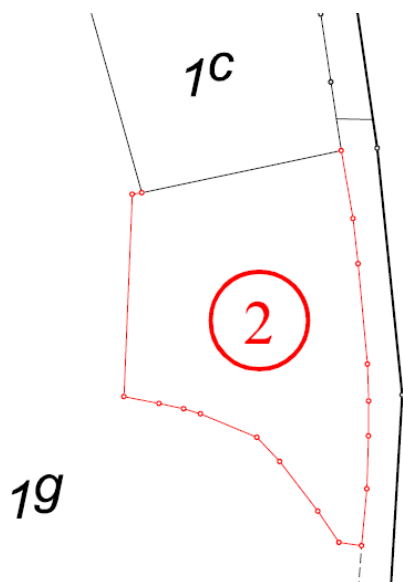
Landzonetilladelse til udstykning

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

Beliggenhed: **Juelsbergvej 8, 5800 Nyborg**
Matrikel: **1g, Regstrup By, Aunslev**
BFE-nummer: **3011523**
Byggearbejdets art og omfang:
Landzonetilladelse til at udstykke bygninger og have

Du har den 19. februar 2025 ansøgt om landzonetilladelse til at udstykke bygninger fra Juelsbergvej 8, 5800 Nyborg 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.



Ansøgte projekt:

Det fremgår af ansøgningen, at landbrugsejendommen er forsynet med 3 bygningssæt med hvert sit stuehus, hhv. Juelsbergvej 2, 8 og 10. Det er angivet i ansøgningen, at ejendommen opstod i 2024 ved sammenlægning af 3 ejendomme med hvert sit bygningssæt for at forenkle ejendomsstrukturen på Juelsberg Gods. Godset ønsker imidlertid nu at frasælge det ene bygningssæt på Juelsbergvej 8, og i denne

sammenhæng ønskes bygningerne udstykket med en tilhørende have på i alt 2848 m² tilhørende have. Grunden bliver på i alt 2848 m²



Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen:

I henhold til kommuneplan 2021 "skal kystnærhedszonen friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnær placering, og derved beskytte kommunens værdifulde kystlandskaber mod unødige ændringer. Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges."

Udstykning af de eksisterende bygninger vurderes ikke i sig selv at bidrage til yderligere bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen. Det fremgår dog, af planlovens § 37, stk. 1, nr. 20, at man uden landzonetilladelse må opføre en tilbygning til en eksisterende lovlig virksomhed, der lovligt er etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning. Hvis udstykningen tillades vil der derfor mulighed for at udvide et eksisterende lovligt erhverv med op til 500 m² *per ejendom*. Da udstykningen skaber en ekstra ejendom bliver muligheden for yderligere bebyggelse samlet for området herved større, end hvis ejendommen ikke var udstykket.

Nyborg Kommune vurderer på denne baggrund, at det skal være en betingelse for en tilladelse til udstykning, at planlovens § 37, stk. 1, nr. 20 ikke kan finde anvendelse på ejendommen, og at der derfor ikke uden særskilt planmæssig tilladelse må etableres tilbygninger til eksisterende erhverv på ejendommen.

Afgørelse:

Det er planlovens hovedformål med landzonereglerne at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at egentlig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Som angivet ovenfor under afsnittet "kystnærhedszonen" vil en udstykning som udgangspunkt give mulighed for opførelse af yderligere erhvervsbyggeri på ejendommen. Det er kommunens vurdering, at dette vil være i modstrid med de hensyn for landzonen, som planloven tilsigter at varetage. Nyborg Kommune vurderer på denne baggrund, at det skal være en betingelse for en tilladelse til udstykning, at planlovens § 37, stk. 1, nr. 20 ikke kan finde anvendelse på ejendommen, og at der derfor ikke uden særskilt planmæssig tilladelse må etableres tilbygninger til eksisterende erhverv på ejendommen.

Med den nævnte betingelse er det kommunens vurdering, at den ansøgte udstykning ikke vil være i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen.

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

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser, der tinglyses af kommunen på ejers bekostning:

- Planlovens § 37, stk. 1, nr. 20 må ikke finde anvendelse på ejendommen, og der må derfor ikke uden særskilt planmæssig tilladelse må etableres tilbygninger til eksisterende erhverv på ejendommen. Vilkåret tinglyses af kommunen på ejers bekostning.
- At enfamiliehuset ikke kan opdeles i to selvstændige boliger.
- At al hegning inden for 2,5 meter af skel udføres som levende hegn, og at eksisterende levende hegn bevares.

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

Udstykning af bygningerne og haven vurderes ikke på nogen måde at kunne påvirke Natura 2000 områder eller 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 ansøgning om udstykning gennem det elektroniske ansøgningssystem.

Du skal være opmærksom på, at den eksisterende erhvervsbygning på ejendommen tilsyneladende aldrig har fået en tilladelse til det etablerede erhverv. Kommunen har oprettet en særskilt sag om dette forhold, da det ikke vurderes at være af betydning i forhold til udstykning af ejendommen.

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 22. maj 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 Sydlyn
Erhvervsstyrelsen

Lars.hj@outlook.dk
dnnyborg-sager@dn.dk
fynnord@friluftsradet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler