



Acosta Holding ApS
Højbovej 2
5871 Frørup

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

19. september 2025

Sagsnr.:
S2025-12051

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

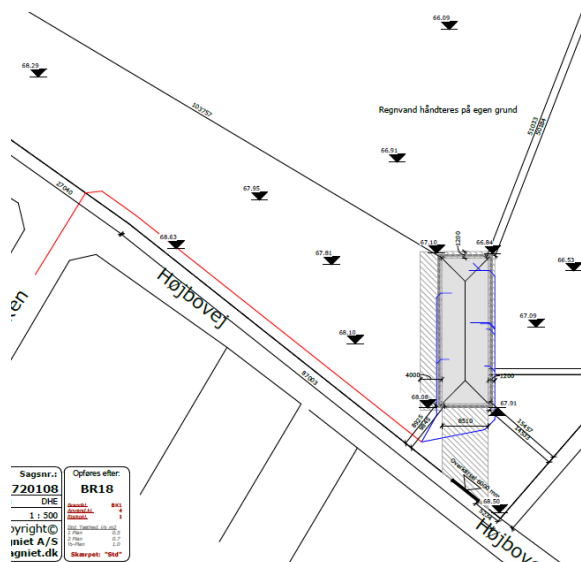
Beliggenhed: **Højbovej 8D, 5871 Frørup**
Matrikel: **62a, Frørup By, Frørup**
BFE-nummer: **9096953**
Byggearbejdets art og omfang:
Landzonetilladelse til opførelse af 227 m² enfamiliehus inkl. 64 m² integreret garage

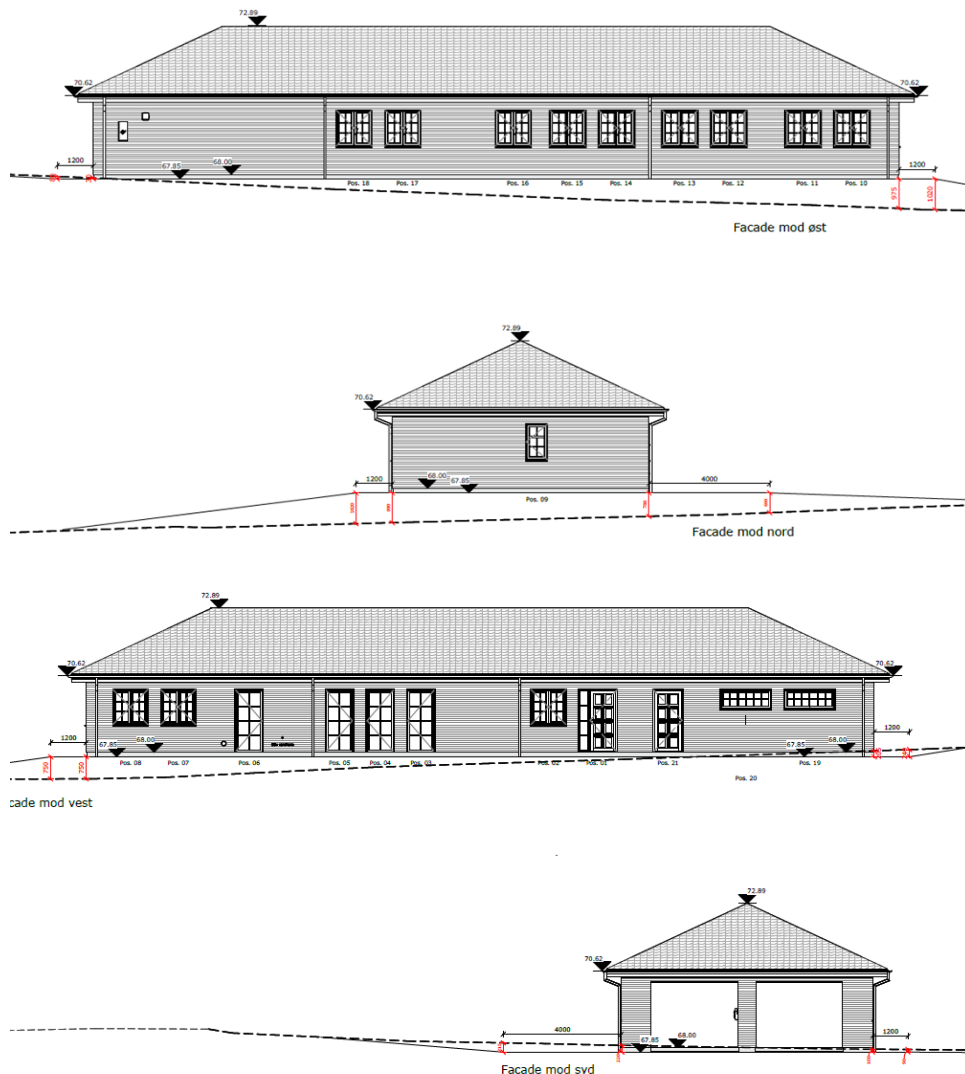
I har den 12. juni 2025 ansøgt om landzonetilladelse til til opførelse af 227 m² enfamiliehus inkl. 64 m² integreret garage på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone på et areal lige uden for Frørup, der i seneste kommuneplan er udlagt til boligområde til åben-lav boligbebyggelse. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ansøgte projekt:

Der søges tilladelse til opførelse af et 227 m² fritliggende enfamiliehus i ét plan, hvoraf de 64 m² er en integreret garage. Taget udføres som symmetrisk sadeltag med 25° taghældning og valm. Tagbeklædningen er sorte betontagsten. Ydervæggene udføres i tegl. Facadehøjden er 2,77 meter og højden til kip er 5,04 meter. Huset hæves dog i den ene ende over naturligt terræn og den samlede højde over naturligt terræn bliver herved ca. 6,0 meter.





Temaanalyse:

Ejendommen er beliggende i et område, der er registreret som et særligt geologisk interesseområde

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.

Den konkrete ejendom er beliggende i interesseområdet for Sludegård, der er udpeget fordi der udspringer en kilde i en dalskrænt, hvor der findes et tykkere lag af kildekalk. Den konkrete sag indebærer imidlertid ikke større gravearbejder udover fundamentterne, der har et helt almindeligt omfang, og huset vurderes herved ikke at få betydning for kilden eller de geologiske interesser. De udpegede interesseområde vurderes herved ikke at være til hindring for husets opførelse.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til opførelsen af det ansøgte enfamiliehus med integreret garage.

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:

- at bebyggelsen opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 12. juni 2025.
- at enfamiliehuset ikke kan opdeles i to selvstændige boliger,
- 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 ud over det, der er angivet på fremsendte facadetegninger. 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 bevares.
- at ejendommen tilsluttes det offentlige spildevandssystem.
- Ejendommen er spildevandskloakeret.

Det er således kun spildevand, der må tilsluttes den offentlige spildevandsledning.

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund. Vær opmærksom på, at 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 5 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:

Kommunen har foretaget naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4 og har i denne sammenhæng modtaget et høringssvar fra ejerne af Kogsbøllevej 84. De skriver i høringssvaret, at de gerne ser, at huset flyttes til en placering længere fra skel, så dyrelivet i og ved beplantningsbæltet i højere grad får lov til at være i fred for bebyggelsen og de dertil hørende aktiviteter. De ønsker endvidere, at der etableres yderligere beplantning.

Der er efter kommunens vurdering ikke så væsentlige naturinteresser eller landskabelige interesser på stedet, at kommunen af denne årsag kan kræve, at projektet ændres. Kommunen har dog sendt høringssvaret videre til ansøgerne, så de selv kunne vurdere, om hvorvidt projektet skulle ændres. Ansøgerne har imidlertid valgt at fastholde den oprindeligt ansøgte placering på bygningen.

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](http://www.byggeomiljoe.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.

Du skal også være opmærksom på, at der ikke er taget stilling til, om jordvarmeanlægget kan etableres som angivet på fremsendte tegninger. Jordvarmeanlægget kræver særskilt godkendelse fra kommunens Miljøafdeling.

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 23. september 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@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler