

Claus Nordam-Nielsen
Hedehavegyden 14
5800 Nyborg

Teknik- og Miljøafdelingen
Byggesag

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Miljø og Byg
Tlf. 6333 7934
E-mail: byggesag@nyborg.dk
Sagsnr.: S2025-14791

Sendt via mail

Dato: 14-10-2025

LANDZONETILLADELSE

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at lovliggøre følgende på ovennævnte ejendom:
Udhus på 36 m², bygning nr. 3 jf. BBR

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 Hedehavegyden 14, 5800 Nyborg, er en landbrugsejendom på 8,5 ha med et stuehus på 251 m², 150 m² tiloversblevne landbrugsbygninger og 177 m² udhuse.

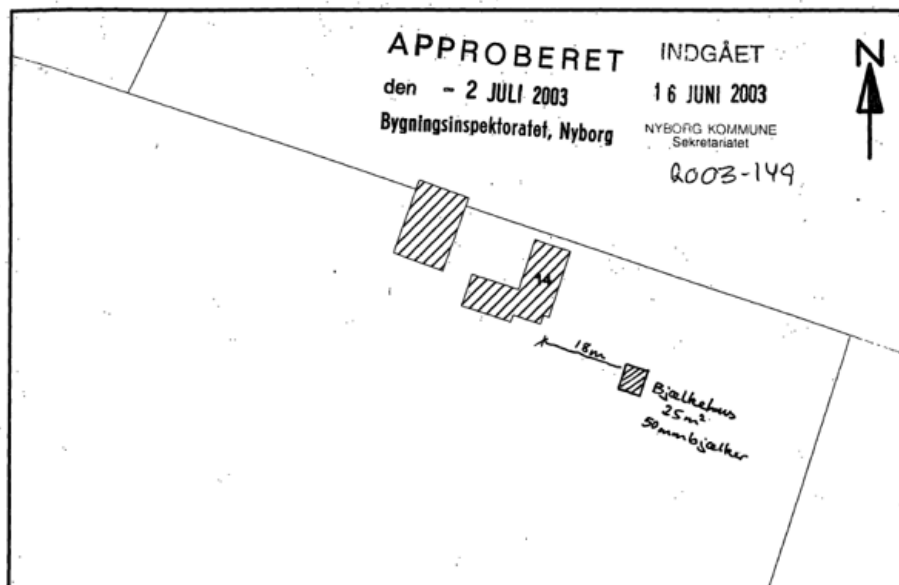
Baggrund:

I 2003 modtog ejeren en godkendelse til opførelse af et mindre udstillingshus på 25 m², registreret som bygning nr. 3 i BBR. Bjælkehytten skulle placeres 18 meter fra den eksisterende bebyggelse. Af tilladelsen fremgår det, at bjælkehytten udelukkende må anvendes som udstillingshytte og af Nyborg Kommune betragtes som et udhus. Godkendelsen er vedlagt som bilag: "Tilladelse Hedehavegyden 2003".

Oversigt over ejendommens bygninger jf. BBR.

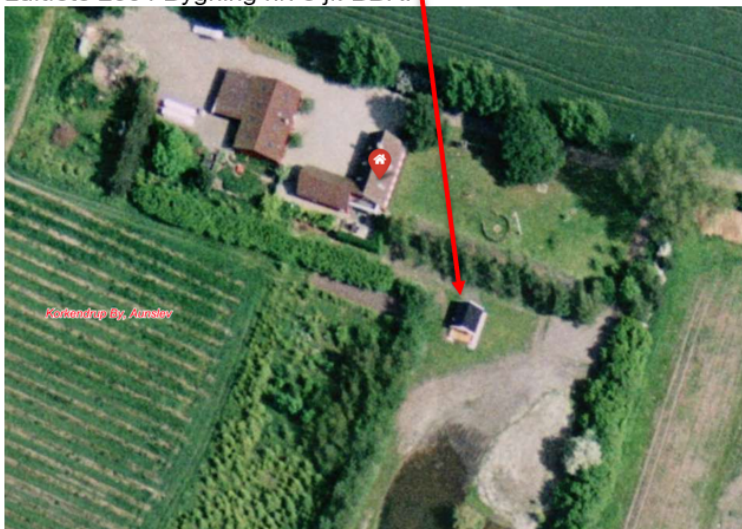


Bygning nr. 3: Hyttens placering i henhold til tilladelse:



Hytten opføres af ejeren på en placering, der ligger sydligere end den placering, som kommunen har godkendt. Den nye placering er cirka 25 meter fra den eksisterende bebyggelse.

Luftfoto 2004 Bygning nr. 3 jf. BBR:



Det fremgår af luftfoto at ejer mellem 2004 – 2006 udvider bygning nr. 3 med 11 m², samtidig opfører han yderligere to hytter. Se luftfoto, nedenfor.

Luftfoto 2006

To ulovligt opførte hytter – Udvidelse af bygning nr.3



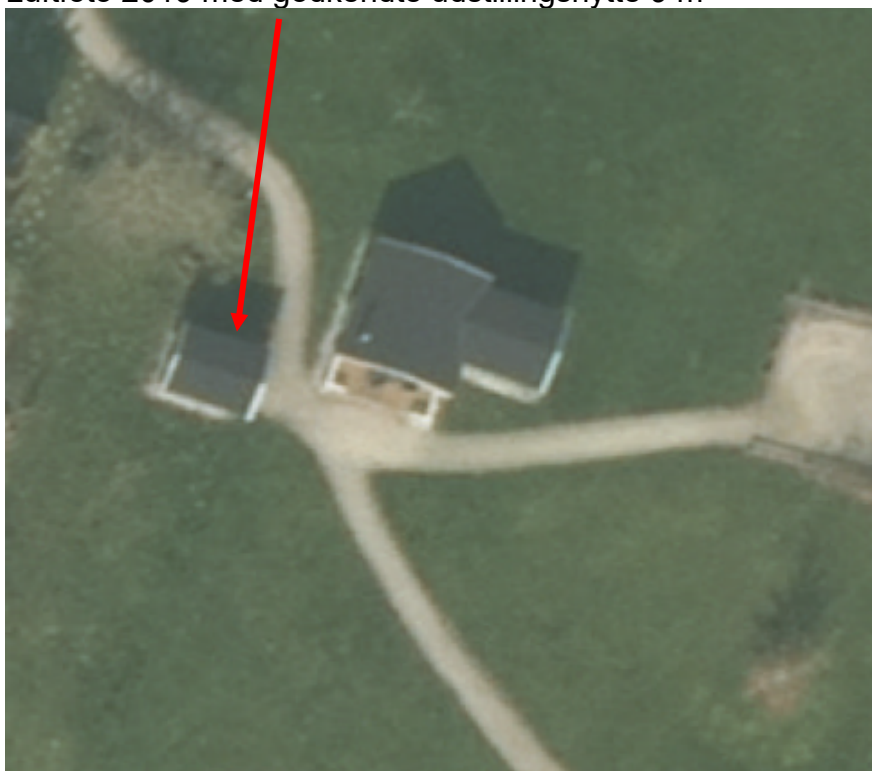
I 2016 gennemfører kommunen en geokodning og konstaterer, at der er opført to bygninger på henholdsvis 8 m² og 9 m² uden forudgående tilladelse.

De to hytter bliver efterfølgende lovliggjort som udstillings- og demohytter. I forbindelse med tilladelsen fastsættes det som vilkår, at eventuelle ændringer i forholdene omkring hytterne kræver en ny ansøgning om tilladelse.

I forbindelse med lovliggørelsen af de to hytter har kommunen ikke bemærket, at ejeren uden tilladelse har udvidet den oprindelige 25 m² hytte med 11 m², så bygning nr. 3 nu udgør 36 m². Desuden er hytten placeret 25 meter fra den eksisterende bebyggelse i stedet for de godkendte 18 meter.

I januar 2025 modtager kommunen en klage vedrørende to sommerhytter på ejendommen. Ved en undersøgelse konstaterer kommunen, at ejeren i 2020 har fjernet den ene hytte på 9 m² og i 2021 har opført en ny hytte på samme sted. Det nye hytte har et areal på ca. 20 m² samt en overdækning på 8 m². Se luftfoto nedenfor.

Luftfoto 2019 med godkendte udstillingshytte 9 m²



Luftfoto 2020 Udstillingshytte 9 m² fjernet



Luftfoto 2021 Ny hytte på 28 m² inklusive 8 m² overdækning



26. marts 2025. På baggrund af klagen foretager kommunen en partshøring af ejer.

1. april modtager kommunen svar fra ejer, som fortæller, at der er tale om udstillingshytter, som kommunen ifølge ejer har meddelt tilladelse til den ene hytte i 2003 og sidenhen i 2016 til nr. 2 hytte. Hytterne anvendes ifølge ejer til kontor og fremvisningshytte for ejers tidligere handelsfirma – Birkedalhuset.

9. september 2025. Kommunen kommer på tilsyn på adressen for at se på hytterne.

På baggrund af fremsendte bemærkninger fra partshøring, tilsyn på ejendommen og dokumentation fra luftfoto har kommunen 7.oktober 2025 meddelt afslag til lovliggørelse af udstillingshytte på 28 m² inklusive 8 m² overdækket terrasse, hytten skal fjernes. Sagen er behandlet i en separat sag.

På baggrund af fremsendte partshøring, tilsyn på ejendommen og dokumentation fra luftfoto træffer kommunen følgende afgørelse:

Lovgrundlag: Planloven:

Bygning nr. 3 er beliggende indenfor følgende beskyttelsesinteresser:

De større sammenhængende landskabsområder som i henhold til Kommuneplan 2021 omfatter noget større områder med betydelige landskabelige værdier, herunder også de mest velbevarede hovedgårdslandskaber. De er sårbare overfor etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg og bør derfor friholdes for sådanne anlæg, med mindre hensynet til bevaring af landskabsværdierne kan løses på tilfredsstillende vis.

Bygning nr. 3 er i 2003 godkendt opført med en afstand på 18 m fra eksisterende bebyggelse som udstillingshytte/udhus og en størrelse på 25 m². I perioden mellem 2004 til 2006 har ejer uden tilladelse udvidet hytten med 11 m², så hytten i dag er på 36 m². Det ses af luftfoto, at bygningen er opført med en placering 25 m væk fra eksisterende bebyggelse, det vurderes ikke hytten har tilknytning til eksisterende bebyggelse, dermed kræver hytten lovliggørende landzonetilladelse.

Afgørelse og lovmæssige forhold:

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke opføres ny bebyggelse uden landzonetilladelse.

Den lovliggørende landzonetilladelse meddeles med følgende begrundelse:

Hvis ansøger i 2004 havde søgt om at udvide hytten med 11 m², vurderes det, at en tilladelse kunne være blevet givet under de samme betingelser som fastsat i den oprindelige godkendelse.

Vedrørende afstanden på 25 meter mod sydøst fra den eksisterende bebyggelse bemærkes det, at kommunen i 2016, i forbindelse med lovliggørelsessager angående andre bygninger på ejendommen, ikke registrerede, at udstillingshytten var blevet udvidet til 36 m², eller at hytten var blevet opført på en anden placering længere mod syd.

Kommunens behandling af byggesager på ejendommen i 2016, uden at reagere på hyttens arealmæssige udvidelse eller dens placering længere mod syd end oprindeligt godkendt, skaber særlige omstændigheder. Dette giver ejeren en berettiget forventning om, at hytten er lovlig som opført. Derudover er udstillingshytten placeret inden for et velafgrænset haveanlæg, som er omkranset af træer, buske og stuehuset.

I tilladelsen til udstillingshytten af 2003, står der "at hytten af Nyborg Kommune er betragtet som et udhus og må kun anvendes med fremvisning for øje".

Udstillingshyttens udtryk er ikke udhuslignende, men hyttens udtryk har kommunen taget stilling til i forbindelse med godkendelsen tilbage i 2003.

Ejendommen er i dag til salg og virksomheden som sælger udstillingshytterne er under afvikling. På baggrund af ovenstående, vil der blive sat vilkår om at bad og toilet samt køkken fjernes fra hytten og ikke må genetableres i udhuset. Således kan hytten anvendes som udhus. Vilkårene tinglyses på ejendommen.

På baggrund af ovennævnte vurderinger, meddeles lovliggørende landzonetilladelse til udstillingshytte på 36 m². jf. Planlovens §35, stk. 1.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at køkken, bad og toilet skal fjernes fra udstillingshuset inden 30. april 2026. Der skal fremsendes fotodokumentation til ohni@nyborg.dk. Såfremt kommunen ikke har modtaget dokumentationen 30. april 2026, vil kommunen varsle et påbud.
- at der fremsendes dokumentation fra autoriseret kloakmester, at kloakken er korrekt afpropet.

Ovennævnte vilkår tinglyses af kommunen på ejers bekostning.

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 Byg 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.

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 16. oktober 2025.

Med venlig hilsen

Olav Hegelund Nielsen
Byggesagsbehandler

Kopi af dette brev er sendt som e-mail til orientering til:

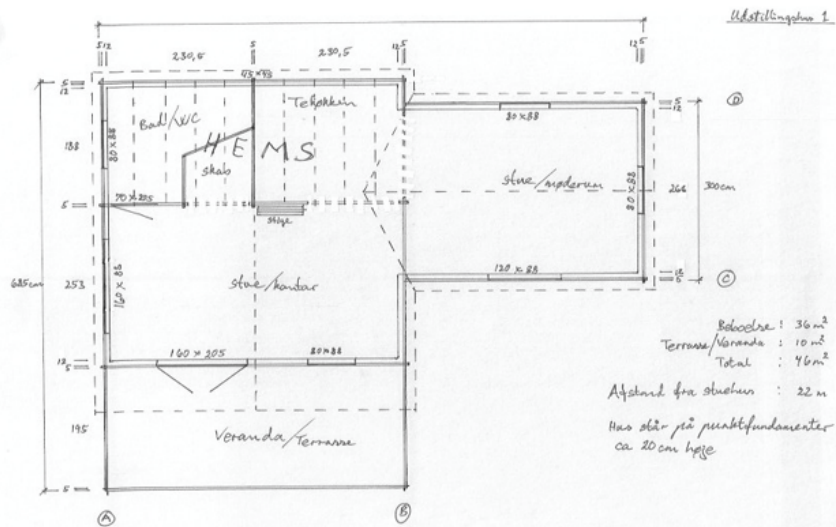
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn
Danmarks Naturfredningsforening
Friluftsrådet, Fyn Nord
Østfyns Museer
Arkæologi Sydfyn

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

Oversigt: Udhus Hedehavegyden 14

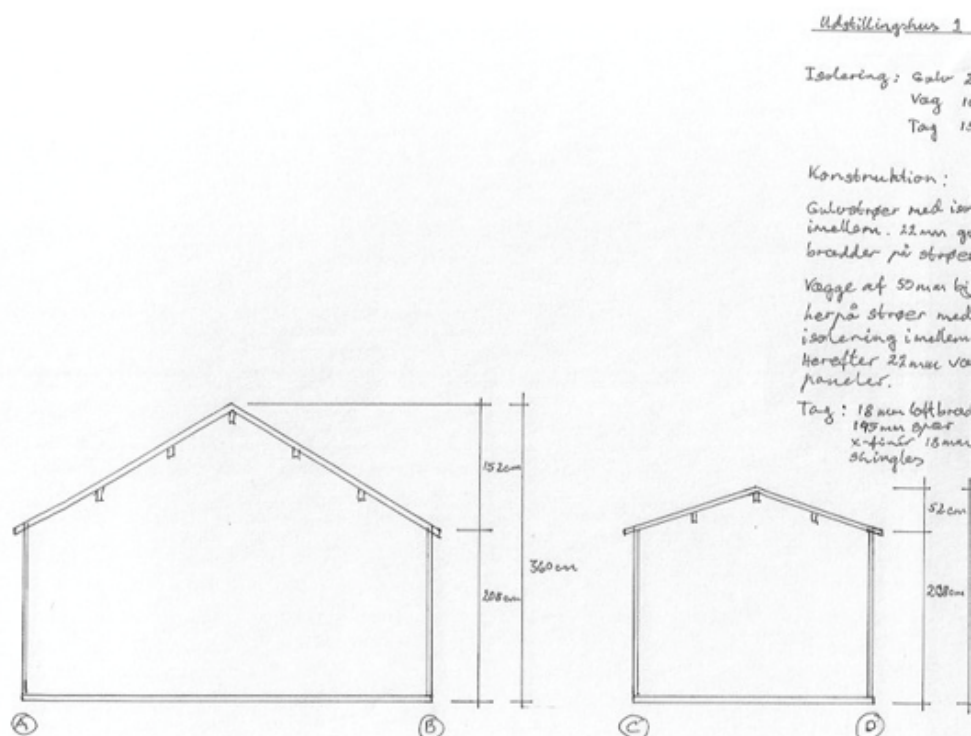


Plantegning:



11.11.2011

Snittegning:



Facadetegning:

