



Johann Hansen  
Kertemindevej 135  
5800 Nyborg

#### Miljø og Byg

Torvet 1  
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:  
**[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)**

5. oktober 2026

Sagsnr.:  
S2026-8619

Sagsbehandler:  
Trine Baier Jepsen

Send altid personfølsomme  
oplysninger via din digitale postkasse  
på [borger.dk](http://borger.dk)

### Landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-a og delnr. 2-b og afslag på ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-c

*Sendt via digital post*

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Beliggenhed:                | <b>Kertemindevej 135 Bovense</b>         |
| Matr.nr.:                   | <b>11a Bovense By, Bovense</b>           |
| BFE-nummer:                 | <b>3011872</b>                           |
| Byggearbejds art og omfang: | <b>Landzonetilladelse til udstykning</b> |

Nyborg Kommune meddeler herved landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-a med et areal på ca. 1.700 m<sup>2</sup> og udstykning af delnr. 2-b med et areal på ca. 1.835 m<sup>2</sup> fra ejendommen matr.nr. 11a Bovense By, Bovense, med adressen Kertemindevej 135, 5800 Nyborg, til to selvstændige ejendomme til boligformål, i henhold til §35, stk.1, i planloven<sup>1</sup>.

Tilladelsen er meddelt på vilkår, der fremgår af næste afsnit. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år gældende fra klagefristens udløb.

Samtidig meddeler Nyborg Kommune afslag på din ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-c med et areal på ca. 800 m<sup>2</sup> fra ejendommen matr.nr. 11a Bovense By, Bovense, med adressen Kertemindevej 135, 5800 Nyborg, til en selvstændig ejendom til boligformål.

Afslaget meddeles, i henhold til §35, stk.1, i planloven og kan påklages – se under "Klagevejledning" nedenfor.

#### Vilkår

Det er en forudsætning for tilladelsen, at udstykningerne af delnr. 2-a og delnr. 2-b sker i overensstemmelse med ansøgningen, inkl. bilag, med hensyn til placering og ca. størrelse.

#### Baggrund

Nyborg Kommune har den 29. maj 2026 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af tre selvstændige ejendomme på henholdsvis ca. 1.700 m<sup>2</sup>, ca. 1.835 m<sup>2</sup> og ca. 800 m<sup>2</sup> fra ovennævnte ejendom til boligbebyggelse, se vedlagte udstykningsplan.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 572 af 29. maj 2024

Nyborg Kommune meddelte den 24. juni 2026 landzonetilladelse til ansøgte udstykninger med henvisning til Nyborg Kommuneplan 2021, hvor det af kommuneplanrammen for Bovense fremgik, at udstykning inden for rammeområdet er tilladt. Ansøgningen skulle dog have været behandlet med henvisning til Nyborg Kommuneplan 2025, der blev offentliggjort den 10. juni 2026. Derfor denne genbehandling af ansøgningen.

Af ansøgningen fremgår at, restejendommen, delnr. 1, vil være ca. 5.644 m<sup>2</sup>. Endelige arealer vil først blive opmålt i forbindelse med en udstykningssag og kan derfor variere fra de angivne.

Det fremgår desuden, at der ønskes direkte overkørsel ud til Kertemindevej for så vidt angår delnr. 2-a, mens adgang til delnr. 2-b sker ved overkørsel fra Bygaden. Restejendommen beholder eksisterende vejadgang.

I den forbindelse kan Nyborg Kommune oplyse, at det kræver tilladelse ved kommunens vejafdeling, at etablere ny overkørsel til Kertemindevej. Umiddelbart gives der ikke tilladelse til flere overkørsler til Kertemindevej. Adgang til delnr. 2-b via overkørsel fra Bygaden henover restejendommen er et privat anliggende.

### **Lovgivning**

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver udstykning i landzone en landzonetilladelse.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Nyborg Kommune gør opmærksom på, at det også kræver landzonetilladelse at opføre en boliger på de udstykkede ejendomme, og at disse boliger skal opføres i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 16.BL.1 for området. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

### **Baggrund for afgørelsen om landzonetilladelse**

Ejendommen er en beboelsesejendom uden landbrugspligt på 9.979 m<sup>2</sup> beliggende i landzone inden for kommuneplanramme 16.BL.1 – Bovense, med anvendelse til blandet bolig og erhverv, jf. Kommuneplan 2025. Af rammen fremgår, at udstykning ikke er tilladt, dog tillades udstykning i forbindelse med huludfyldning.

I kommuneplanens redegørelsen for "Byggeri i mindre landsbyer og det åbne land" fremgår nedenstående i forhold til huludfyldning:

*Huludfyldninger tillades alene indenfor afgrænsede landsbyer og defineres som udstykning til 1-2 boliger, typisk i forbindelse med en landsbygade. Tilladelse til byggeri er betinget af, at den nye bebyggelse tilpasses landsbyens bebyggede miljø med hensyn til placering på grunden, skala, udformning, materialevalg mm. og at det ikke sker på arealer med andre planmæssige interesser, som f.eks. værdifulde udsigtssteder fra landsbyen.*

En lille del af ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinje, hvor det som udgangspunkt er forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Ansøgte medfører dog ikke opførelse af ny bebyggelse. Derudover er ejendommen ikke omfattet af særlige landskabs-, naturbeskyttelses- eller fredningsinteresser.

Der er tale om udstykning af delnr. 2-a og delnr. 2-b inden for den nordvestlige del af landsbyafgrænsningen af Bovenso, udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål i kommuneplanramme 16.B.01, hvor huludfyldning er tilladt. Udstykningen af delnr. 2-a er sker ud mod Kertemindevej og udstykning af delnr. 2-b bag ejendommen Kertemindevej 133.

Den forholdsvis store ejendom, som ønskes udstykket, ligger på vestsiden af Kertemindevej. Her breder rammeområdet sig ud og omfatter flere boliger ud til Kertemindevej, Bygaden og Kissendrupvej, men også enkelte boliger, som ligger bagved disse. På den anden side af Kertemindevej ligger alle boligerne og dermed rammeområdet ud til Kertemindevej, på nær en enkelt, der ligger ud til Baunemosevej. Ansøgte ejendom afgrænses af levende hegn mod det åbne stykke i rammeområdet mod nord, som ikke er omfattet af rammen. Kommer man ad Kertemindevej fra nord passerer man dermed et mindre område med boliger på begge sider af vejen, som er omfattet af kommuneplanrammen for Bovenso. Derefter ligger et mindre område udenfor rammen på under 100 m på vestsiden af og ud mod Kertemindevej. Her ligger et gadekær, som grænser op til det levende hegn ind til ansøgte ejendom.

På baggrund af ovenstående er det Nyborg Kommunes vurdering, at der er tale om huludfyldning og at udstykning af delnr. 2-a og delnr. 2-b dermed vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser.

Nyborg Kommune har vurderet at en tilladelse til ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelser og hensynet bag planlovens kyst- og landzonebestemmelser.

### **Baggrund for afslag til udstykning af delnr. 2-c**

Ifølge udstykningsplanen ligger delnr. 2-c syd for ejendommens eksisterende bebyggelse og dermed væk fra landsbygaden – det gælder både Kertemindevej og Bygaden. Udkørsel fra ejendommen skal ske henover restejeendommen ud til Bygaden, hvilket kommunen finder uhensigtsmæssigt.

Da Nyborg Kommuneplan 2025 samtidig beskriver huludfyldning som udstykning til 1-2 boliger, typisk i forbindelse med en landsbygade, er det Nyborg Kommunes vurdering, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-c.

Nyborg Kommune finder, at en tilladelse til ansøgte udstykning af delnr. 2-c, som tredje selvstændige ejendom, vil stride mod de hensyn, der skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser. Nyborg Kommune har lagt vægt på, at der ikke foreligger særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med de planlægningsmæssige hensyn meddeles landzonetilladelse til denne udstykning.

Nyborg Kommune har desuden lagt vægt på hensynet til at undgå, at en tilladelse vil skabe en uheldig præcedens for udstykning af flere selvstændige ejendomme end 1-2 inden for afgrænsede landsbyer i landzonen.

På baggrund af ovenstående, er det Nyborg Kommunes vurdering, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2-c.

### **Natura 2000 områder og bilag IV arter**

Nyborg Kommune må ikke meddele tilladelser og dispensationer til projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) eller de strengt beskyttede arter, jf. EU-Habitatdirektivet og det tilhørende bilag IV. Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen.

Nærmeste beskyttede internationale naturbeskyttelsesområde til ansøgte ejendom ligger ca. 2,6 mod øst. Der er tale om Natura 2000-område nr. 116 "Centrale Storebælt og Vresen", som består af Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98.

Ansøgte projekt ønskes udført inden for eksisterende haveareal tilhørende en ejendom inden for en landsbyafgrænsning og forudsætter derfor ikke nedlæggelse eller påvirkning af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Projektet vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Nyborg Kommune vurderer derfor, at ansøgte projekt ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter vil skade bilag IV-arter eller arter og naturtyper i Natura 2000-området. Kommunen vurderer desuden, at landzonetilladelsen til udstykning af delnr. 2-a og delnr. 2-b ikke vil hindre opnåelse af gunstige bevaringsstatus for arterne eller naturtyperne i Natura 2000-området. Nyborg Kommune vurderer derfor, at en nærmere konsekvensvurdering ikke er påkrævet.

### **Naboorientering**

Ansøgningen er oprindeligt sendt til orientering ved naboer den 4. juni 2026, jf. planlovens §35, stk. 4. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til ansøgningen.

### **Øvrige bemærkninger**

Landzonetilladelsen gælder udelukkende i forhold til planloven. Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet, og kun hvis 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 udstykningsarbejdet er igangsat.

### **Klagevejledning**

Afgørelserne, inkl. vilkår, kan 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.

Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen.

Du klager via klageportalen, som du finder via [naevneneshus.dk](https://naevneneshus.dk), [www.borger.dk](https://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](https://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](http://naevneneshus.dk).

Hvis du ønsker at indbringe afgørelserne for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen, jf. § 62, stk. 1. i planloven.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen annonceres på Nyborg Kommunes hjemmeside [www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)

Venlig hilsen

Nyborg Kommune  
v. Trine Baier Jepsen  
Miljøsagsbehandler

### **Kopi tilsendt**

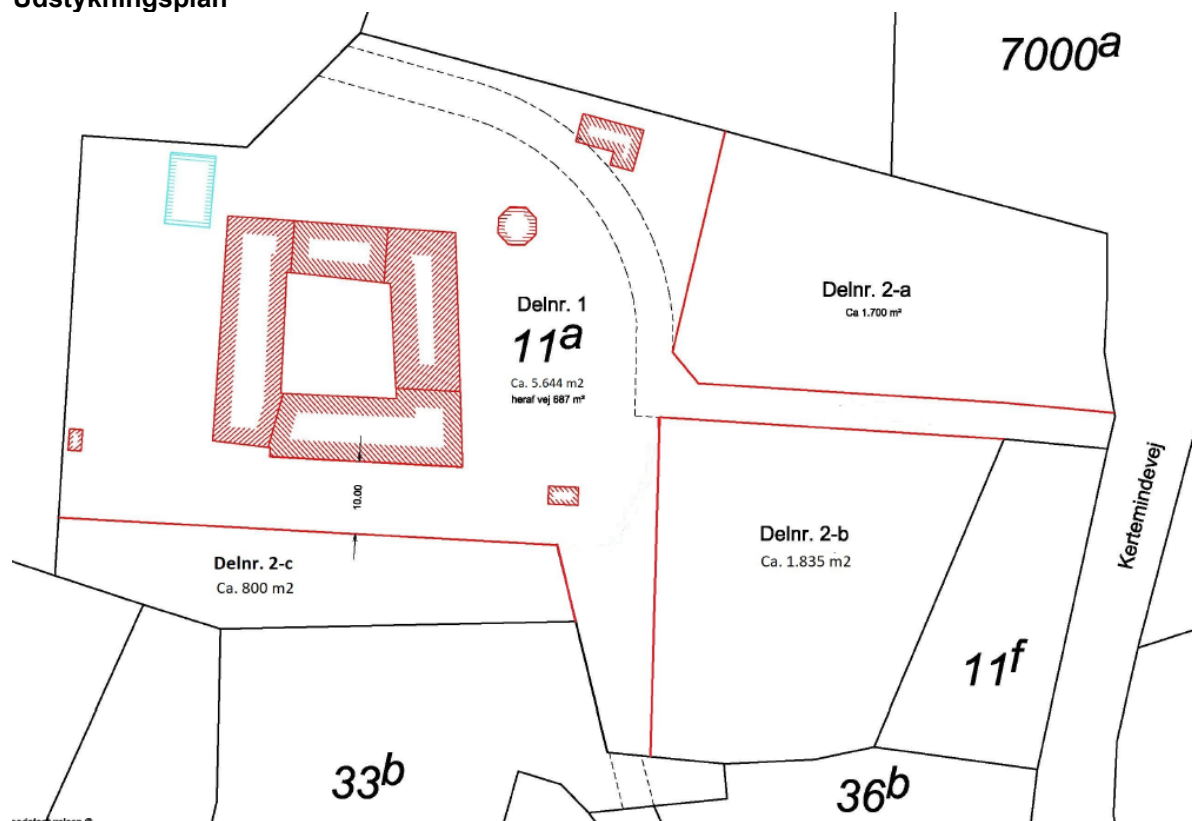
Arkæologi Sydfyn  
Danmarks Naturfredningsforening  
Friluftsrådet  
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn  
Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn  
Friluftsrådet, Fyn Nord  
Østfyns Museer

[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)  
[dnnyborg-sager@dn.dk](mailto:dnnyborg-sager@dn.dk)  
[fkjerulf@mail.dk](mailto:fkjerulf@mail.dk)  
[aaksel334@gmail.com](mailto:aaksel334@gmail.com)  
[Lars.hj@outlook.dk](mailto:Lars.hj@outlook.dk)  
[fynnord@friluftsraadet.dk](mailto:fynnord@friluftsraadet.dk)  
[landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk)

### **Vedlagt**

Udstykningsplan  
Rammeområde med angivelse af din ejendom

# Udstykningsplan



Rammeområde med angivelse af ejendommen Kertemindevej 135 med rød afgrænsning.

