



Lersey Alle 27
5871 Frørup

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

4. november 2025

Sagsnr.:
S2025-8694

Sagsbehandler:
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 6825

spv@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Sendt via mail

Beliggenhed:	Lersey Alle 27, 5871 Frørup
Matrikel:	25, Tårup By, Frørup
BFE-nummer:	3014288
Byggearbejdets art og omfang:	Lovliggørelse af sø/regnvandsbassin på ca. 5.100 m² og terrænregulering

I har den 21-05-2025 ansøgt om lovliggørelse af anlagt sø/regnvandsbassin på ca. 5.100 m² samt terrænregulering på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone og 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 en landbrugsejendom på 4,08 ha. Tidligere stuehus og driftsbygninger er nedrevet. Der er 03-02-2025 meddelt byggetilladelse til nyt stuehus på 247 m² samt garage på 98 m².

Baggrund og ansøgte projekt:

Tidligere ejer fik 09-03-2023 landzonetilladelse til etablering af en sø/regnvandsbassin på ca. 1.500 m².

Nye ejer, Sander og Katja overtog ejendommen 01-04-2024 og fik 15-09-2025 landzonetilladelse til udvidelse af søen til dobbelt størrelse ca. 3.000 m².

18-12-2024 blev der givet landzonetilladelse til en terrænregulering af et areal på ca. 6.000 m² i forbindelse med opførelse af nyt stuehus, garage og anlæggelse af sø. Overskudsjorden skulle fordeles jf. nedenstående oversigt med en højde på 0-1 meter.

I forbindelse med kommunens naturafdelings besigtigelse ved Tårup Strand i foråret, blev kommunen opmærksom på, at søen ikke var placeret som ansøgt, var blevet væsentlig større, meget dybere og anlagt med stejle brinker. Ligeledes var der terrænreguleret mere end der var meddelt landzonetilladelse til og helt ud til skel, mod syd og vest med bratte afslutninger.

Søens størrelse og placering jf. luffoto 2025:

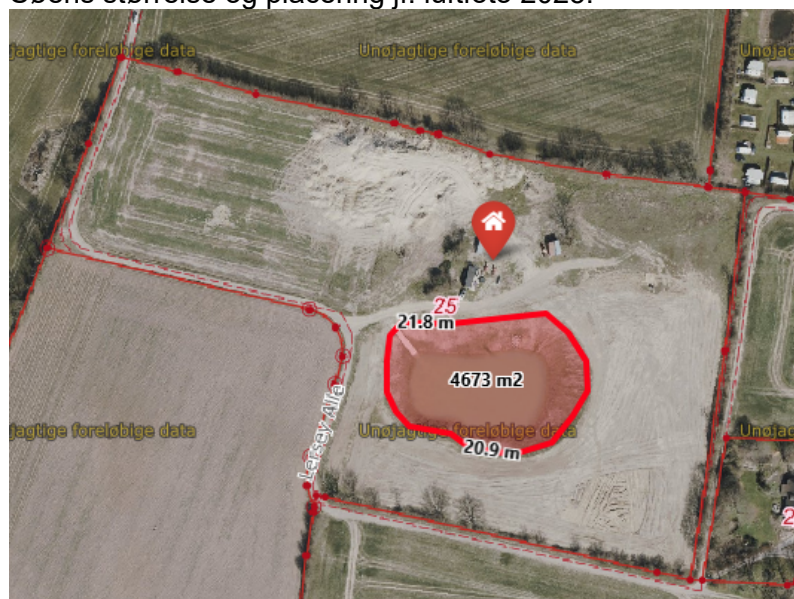


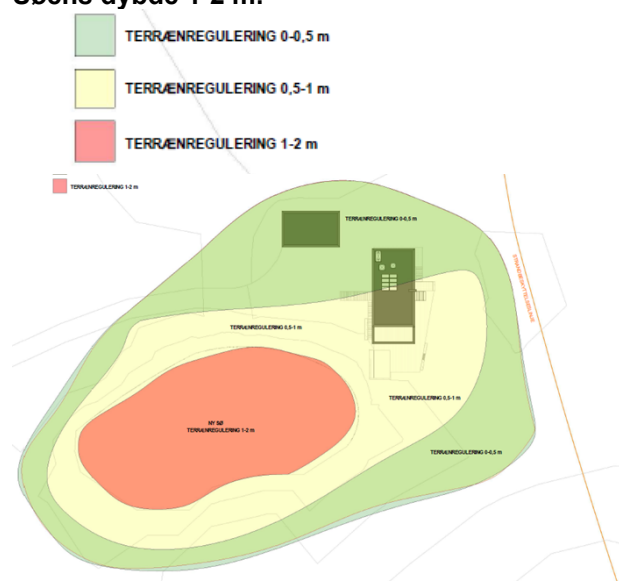
Foto af søen forår 2025:



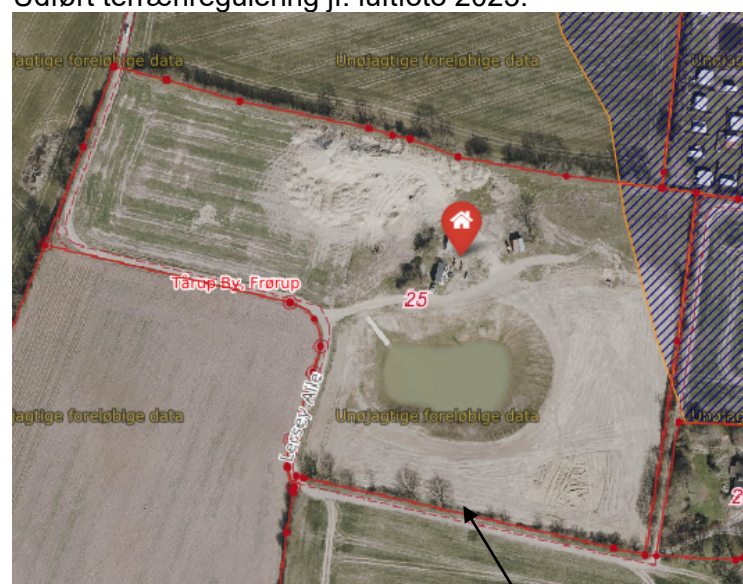
Betonrampe fjernet.



Oversigt over godkendt terrænregulering jf. landzonetilladelse 18-12-2025:
Søens dybde 1-2 m.



Udført terrænregulering jf. luftfoto 2025:



Fotos af terrænregulering mod syd op til vejskel.



Der er efterfølgende ansøgt om lovliggørelse af søens/ regnvandsbassinets placering og udvidelse til ca. 5.100 m².

Søen/regnvandsbassinet ønskes anlagt dels for at forskønne området og skabe lidt miljø og dels til afledning af overfladevand fra tagflader og befæstede arealer. Derudover tilrettelægges et naturmiljø, hvor klokkefrøerne trives.

Søen/regnvandsbassinet etableres med permanent vandspejl. Det udformes således at der ved evt. skybrud stadig er kapacitet til vandet, uden at det løber over kanter.

Der vil ikke være udløb fra søen/regnvandsbassinet, da der sker naturlig fordampning til regulering af vandspejlet.

Da søen/ regnvandsbassinet er etableret i foråret 2025 vurderes det, at der endnu ikke er tale om en § 3-beskyttet sø og regulering af søens brinker til en hældning på 1:3-1:5 og søens dybde til 1-2 meter, med jord fra terrænreguleringen på matriklen, kan derfor udføres udelukkende på en landzonetilladelse.

Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer kystnærhedszonen og økologisk forbindelse.

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."

Økologisk forbindelse:

I henhold til kommuneplan 2021 "må der inden for de udpegede økologiske forbindelser kun bebygges eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang. Tilladelse kan kun meddeles, hvis beskyttelsen og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv ikke forringes, herunder at muligheden for i fremtiden at gennemføre naturudviklingsprojekter ikke forringes."

Det vurderes at lovliggørelse af søens udvidelse og ændring af denne brinker og dybde samt terrænreguleringen ikke vil være til hindre for beskyttelsesinteresserne vedr. kysten og den økologiske forbindelse.

Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele lovliggørende landzonetilladelse til anlagt sø/regnvandsbassin på ca. 5.100 m² (målt fra kronkant til kronkant) samt terrænregulering på matriklen.

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

Tilladelsen begrundes med, at der ville være blevet meddelt landzonetilladelse til søen, hvis der var blevet ansøgt inden udførelsen, da søen indgår i udbredelsen af klokkefrøerne i området.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at jord fra terrænregulering mod syd og vest bruges til regulering af søens brinker og mindste søens dybde.
 - Brinkerne må maksimalt have en hældning på 1:3 – 1:5
 - Søen må maksimalt have en dybde på 1 - 2 meter målt fra kronekant.

Evt. overskudsjord efter regulering af søens dybde og brinker må planeres ud på matriklen, dog højst i et 1 meter tykt lag.

Der må ikke terrænreguleres nærmere end 2,5 meter fra naboskel og vejen over matrikel. Jorden skal planeres jævnt ud, så arealet efterfølgende ikke fremstår med unaturlige terrænformer. Der må ikke ske terrænregulering inden for strandbeskyttelseslinjen.

I den forbindelse skal der inden 01-03-2026 fremsendes følgende dokumentation:

- foto af søen, set fra alle 4 verdenshjørner.
- dokumentation udført af en landinspektør på at brinkerne har fået en hældning på 1:3 – 1:5 og søens dybde ikke overstiger 1 - 2 meter.

Dette skal ske med en laseropmåling af terrænet på hele matriklen, som skal sammenholdes med terrænmodellen fra før søen blev gravet og terrænregulering blev udført. Kortet skal vise præcis, hvor meget der er lagt på og gravet af alle steder inden for matriklen.

- at der ikke må udsættes krebs, fisk, andefugle eller andre dyrearter i søen
- at der ikke må opsættes andehuse i eller ved søen
- at der ikke må fodres i eller ved søen

Anden lovgivning:

Der henvises til vedlagte vejledning om "Sådan får du et godt vandhul".

Hvis der på det areal, hvor søen ønskes anlagt, eller i dens umiddelbare nærhed, findes drænledninger, bør det sikres, at disse ledninger ikke beskadiges under anlægsarbejdet.

Vi foreslår, at du, inden du begynder at grave undersøger, om det kan blive nødvendigt at omlægge eller udføre dræn i tætte ledninger. I givet fald skal der indhentes tilladelse/godkendelse fra vandløbsmyndigheden, som er kommunen.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at en sø med en vandflade over 100 m² vil blive omfattet af bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette betyder, at når der er indtrådt en naturlig tilstand i søen, må den ikke ændres. Kun i særlige tilfælde kan Nyborg Kommune, som myndighed gøre en undtagelse herfra.

Vurdering af mulig påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Det nærmeste Natura 2000-område er beliggende på nabomatriklen ca. 73 m fra søens krone. Alle potentielle påvirkninger fra projektet er begrænset til ansøgers matrikel og da der må ikke terrænreguleres ud til skel, kan det 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:

Der er ikke afholdt naboorientering, da det ansøgte vurderes til at være af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Partshøring:

Da landzonetilladelsen indeholder særlig vilkår i forbindelse med lovgivningen har "udkast til landzonetilladelsen" været i partshøring hos ejer fra 2-10-2025 til 16-10-2025.

Ejer henvendte sig telefonisk vedr. søens dybde, som han mente burde bibeholdes, for ikke at udtørre.

Som svar på dette kan udtørring af søen forhindres ved etablering af et lerlag i bunden af søen. Derudover er lovgivning af søens udvidelse betinget af, at dybden formindskes til 1-2 m jf. tidligere ansøgning og varsling om påbud dateret 15-05-2025.

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 projektet er udført.

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 6-11-2025.

Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss
Byggesagsbehandler

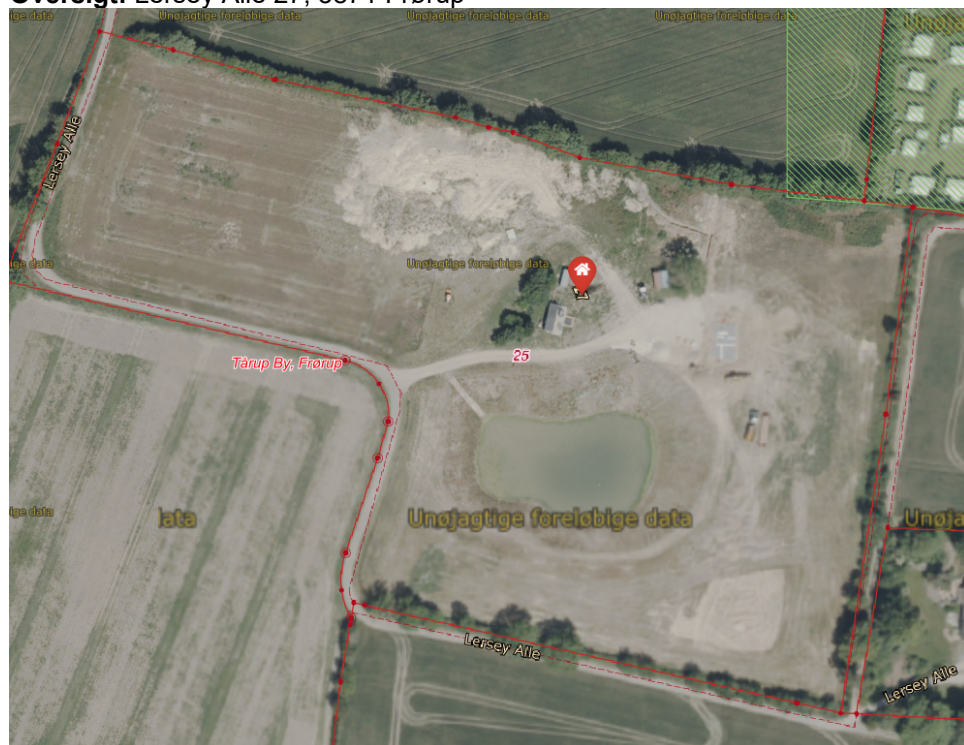
Kopi af dette brev er sendt som e-mail til orientering til:

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

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

Tegninger:

Oversigt: Lersey Alle 27, 5871 Frørup



Landinspektørens opmåling af 19-05-2025 af anlagt sø's areal og brinker :

