



Casper Moltke Larsen
Assensvej 096
5853 Ørbæk

Miljø og Byggesag

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

9. december 2024

Sagsnr.:
S2024-14964

Sagsbehandler:
Ketil Mannstaedt

Telefon: 6333 7939

krma@nyborg.dk

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

Landzonetilladelse

Sendt med e-mail til ansøger

Beliggenhed: **Assensvej 96, 5853 Ørbæk**
Matrikel: **10c, Kullerup By, Ellested**
BFE-nummer: **9207588**
Byggearbejdets art og omfang: **Landzonetilladelse til lovliggørelse af
vognmandsvirksomhed**

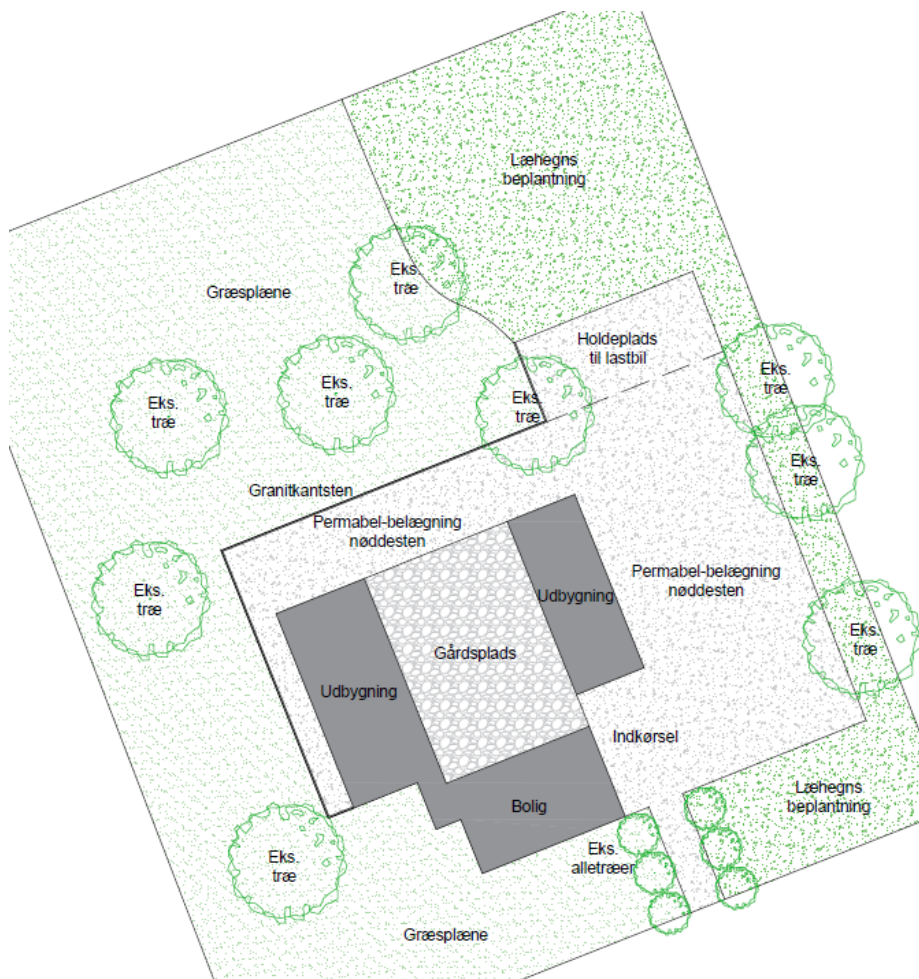
Du har den 17. september 2024 ansøgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af vognmandsforretning på ovennævnte ejendom.

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.

Ejendommen er på 0,7 ha og der er ikke landbrugspligt på ejendommen. De eksisterende bygninger har et samlet etageareal på 540 m².

Ansøgte projekt:

Du har ved en uddybende e-mail den 25. september 2024 redegjort for, at virksomheden alene drejer sig om en enkelt lastbil, påhængsvogn samt op til 8 containere, som du ønsker at kunne have opstillet på ejendommen. Du har endvidere redegjort for, at der ikke er ansatte i virksomheden. Både lastbil og de øvrige enheder ønskes opstillet på den anlagte oplagsplads umiddelbart øst for de eksisterende bygninger, og oplagspladsen er omrænset af et beplantingsbælte mod nord, øst og syd.



Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for geologisk interesseområde, skovbyggelinien samt særligt værdifuldt landbrugsområde.

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.

Det vurderes, at det ikke har betydning for interesseområdet, at der anlægges en mindre oplags- og parkeringsplads i ejendommens eksisterende have.

Skovbyggelinien:

I henhold til Naturbeskyttelseslovens §17, stk. 2, nr. 5, gælder kravet om dispensation fra skovbyggelinien ikke projekter, der er omfattet af en landzonetilladelse.

Særligt værdifuldt landbrugsareal

Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget til særligt værdifuldt landbrugsareal. Selve ejendommen er imidlertid uden landbrugspligt og den ansøgte oplagsplads er placeret på et areal, hvor der indtil nu har været privat have. Der vil derfor ikke ske en forringelse af muligheden for landbrugsdrift i området som følge af, at virksomheden etableres med den ansøgte oplagsplads.

Afgørelse:

Der er i den konkrete sag kun tale om én lastbil med tilhørende påhængsvogn og op til 8 containere. Selv om der er behov for en vis parkerings- og oplagsplads uden for de eksisterende bygninger, så vil oplagspladsen have en relativt begrænset størrelse, og den vil være delvist skjult fra omgivelserne bag beplantningsbæltet. Det vurderes på denne baggrund, at den visuelle påvirkning af landskabet fra virksomheden er ret begrænset.

Det vurderes endvidere også, at der vil være en meget begrænset støjpåvirkning af omgivelserne og den nærmeste nabo som følge af kørsel med den ene lastbil med tilhørende containere m.m. Støjpåvirkningen herfra vurderes at være begrænset til det, der i øvrigt må forventes fra naboer i landzonen.

Ejendommen ligger endvidere umiddelbart op til landevejen mellem Fjellerup og Ørbæk. Det er ikke en meget stor vej, men den vurderes at kunne bære den forøgede trafik med til- og frakørsel af én lastbil til og fra ejendommen.

Endeligt er oplags- og parkeringspladsen placeret umiddelbart op ad den eksisterende bebyggelse. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke reelt sker en spredning af bebyggelse m.m. i landzonen.

Nyborg Kommune vurderer samlet set, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til lovliggørelse af vognmandsvirksomheden.

Nyborg Kommune meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til, at virksomheden med tilhørende oplags- og parkeringsplads kan bibeholdes på ejendommen.

Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at parkerings- og oplagsplads opføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af den 17. september 2024.
- At virksomheden ikke må udvides med flere vogne eller ansatte
- At der på intet tidspunkt placeres mere end 8 containere på ejendommen.
- At de eksisterende bygninger ikke ændrer anvendelse uden forudgående anmeldelse eller tilladelse efter både planloven og byggeloven.
- at der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. 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 der etableres og vedligeholdes et beplantningsbælte på mindst 5 meters bredde nord, øst og syd for pladsen med placering inden for den på den fremsendte situationsplan angivne "læhegnsbeplantning". Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af buske og træer plantet i mindst 3 rækker med højst 1 meter mellem planterne. Eksisterende beplantning kan indgå i beplantningsbæltet. Efter

etablering af beplantningsbæltet må der ikke ske væsentlig udtydning og bæltet må ikke nedskæres til under 3 meter i højden. Træer, der er farlige for omgivelserne, må dog fældes eller beskæres efter behov.

- at eventuel skiltning skal ske efter naturbeskyttelseslovens regler for skiltning i det åbne land.
- Der må ikke uden tilladelse etableres belysning af oplagspladsen udover lav pullertbelysning på højst 1,5 meters højde. Eventuel belysning skal holdes afdæmpet og må ikke give gener for naboer eller væsentlig lyspåvirkning af området uden for pladsen.
- Der må ikke forekomme støjpåvirkning af naboerne, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj i boligområder.

Ovennævnte vilkår tinglyses af kommunen på ejers bekostning,

Naboorientering:

Ved den afholdte naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4, har kommunen ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Øvrige bemærkninger:

Du skal være opmærksom på, at der ikke i sagen er søgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af de eksisterende bygninger. Hvis de eksisterende bygninger ønskes anvendt til anden anvendelse, så skal der først søges en landzonetilladelse og herefter en byggetilladelse. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Ketil Rolf Mannstaedt på telefon 6333 7939 eller e-mail: krma@nyborg.dk.

Hvis der under gravearbejde på ejendommen 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 11. december 2024.

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

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyn	Lars.hj@outlook.dk
Danmarks Naturfredningsforening	dnnyborg-sager@dn.dk
Friluftsrådet, Fyn Nord	fynnord@friluftsraadet.dk
Østfyns Museer	landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
Arkæologi Sydfyn	arkaeologi@ohavsmuseet.dk
Erhvervsstyrelsen	planloven@bpst.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler