



Jes René Andersen
Stenhavevej 012
5853 Ørbæk

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

3. november 2025

Sagsnr.:
S2024-19973

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

Beliggenhed:	Stenhavevej 12, 5853 Ørbæk
Matrikel:	30c, Refsvindinge By, Refsvindinge
BFE-nummer:	3017353
Byggearbejdets art og omfang:	Landzonetilladelse til lovliggørelse af gartneri med oplagsplads samt opførelse af 42 m² hal til virksomheden

I har den 1. november 2024 ansøgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af en oplagsplads samt opførelse af en 42 m² lagerhal på ovennævnte ejendom. Både hal og oplagsplads anvendes af det gartneri, som I har etableret på ejendommen. En mindre del af den nye hal ønskes desuden anvendt til læskur til 4 får. Kommunen har den 12. oktober 2025 modtaget jeres plan for fysisk lovliggørelse ved flytning af hallen samt afgrænsning af oplagspladsen med beplantning mod nord og øst. Oplagspladsen reduceres samtidigt i størrelse.

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 1,76 ha med 113 m² bolig og 98 m² småbygninger ud over det nye 42 m² kombinerede lager og læskur

Det er kommunens vurdering, at både lagerhal, oplagsplads og selve driften af ejendommen til gartneri kræver landzonetilladelse idet ejendommen ikke er en egentlig landbrugsejendom med landbrugspligt. Det er imidlertid kommunens vurdering, at hvis der havde været tale om en egentlig landbrugsejendom, så ville både brugen af ejendommen såvel som bygningen og oplagspladsen have været omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, hvorved der ikke skulle gives landzonetilladelse.

Det er således kommunens vurdering, at at der er tale om et byggeri og en anvendelse af ejendommen, der hører hjemme i landzonen, og at det derfor ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele tilladelse til virksomheden. Kommunen meddeler på denne baggrund hermed landzonetilladelse til gartneriet med lagerhal og oplagsplads i henhold til planlovens § 35 stk. 1.



Ansøgte projekt:

Lagerhallen er 3,2 meter høj med ydervægge af træ og tagbeklædning af stål.



Temaanalyse:

Gennemført temaanalyse vedr. landskabsbeskyttelse mv. har ikke givet anledning til bemærkninger.

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. oktober og billeder af 2. november 2025..
- 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 på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- At der etableres beplantning langs oplagspladsens sider mod nord og sydøst, der på sigt skal give en tæt beplantning på mindst 3 meters højde. Beplantningen må ikke skæres ned til en højde på mindre end 3 meter.
- at eventuel skiltning skal ske efter regler for skiltning i det åbne land i "*Skiltepolitik – administrationsgrundlag for facade- og reklameskilte 2016*".
<https://www.nyborg.dk/da/demokrati-og-indflydelse/udvikling-af-vores-kommune/politikker-og-strategier/politikker/>
- at der ikke etableres belysning af plads eller indkørsel på nær med lave belysningsarmaturer på højst 1,5 meters højde. Belysningen må ikke give anledning til gene for naboer eller andre.

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 7 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:

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

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.

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 5. november 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
dnnborg-sager@dn.dk
fynnord@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler