



Teglgårdsvej 2B  
5800 Nyborg

#### Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9  
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:  
**www.nyborg.dk**

21. maj 2025

Sagsnr.:  
S2025-8612

Sagsbehandler:  
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 6825

spv@nyborg.dk

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

## Landzonetilladelse

*Sendt med digital post til ejendommens ejer og via Byg og Miljø*

Beliggenhed: **teglgårdsvej 2B, 5800 Nyborg**  
Matrikel: **23b, Vindinge By, Vindinge**  
BFE-nummer: **3021318**  
Byggearbejdets art og omfang:  
**Anvendelsesændring af værksted til bolig på 181 m<sup>2</sup>**

Du har den 07-03-2025 ansøgt om landzonetilladelse til anvendelsesændring af værksted til bolig på 181 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone, men omfattet af Kommuneplan 2021, [rammeområde 8.BL.1 Vindinge – Rosilde landsby](#) som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Ejendommen er på 710 m<sup>2</sup> bebygget med en erhvervsbygning på i alt 176 m<sup>2</sup> jf. BBR.

### Ansøgte projekt:

Eksisterende erhvervsbygning ønskes ændret til én bolig på 181 m<sup>2</sup>.

Gadefoto af bygningen juli 2024:



### Temaanalyse:

Ejendommen er omfattet af temaer for skovbyggelinje, kirkebeskyttelseszone og kystnærhedszonen.

### **Skovbyggelinjen:**

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

### **Kirkebeskyttelseszonen:**

Kirker udgør ofte markante elementer i kulturlandskabet. For mange kirker er der bevaret åbne udsigtskiler til og fra kirkerne. Med henblik på at beskytte disse, er der i kommuneplanen udpeget beskyttelseszoner omkring 18 kirker i det åbne land.

Indenfor kirkebeskyttelseszoner kan der kun placeres bebyggelse, anlæg, beplantning m.m., hvis det ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne væsentligt

### **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."

Da der er tale om en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, som har ligget der siden ca. 1916, vurderes den ændret anvendelse ikke at være til hindre for beskyttelsesinteresserne vedr. skoven, kysten eller kirken.

### Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til den ændret anvendelse fra erhverv til én bolig på 181 m<sup>2</sup>.

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

### Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at den ændret anvendelse udføres med en placering og en udformning som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af 07-03-2025.
- 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. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- at eksisterende levende hegn bevares.

### 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. Byggeansøgning er modtaget.

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](mailto: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](http://naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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).

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](http://www.nyborg.dk) 23-05-2025.

#### 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

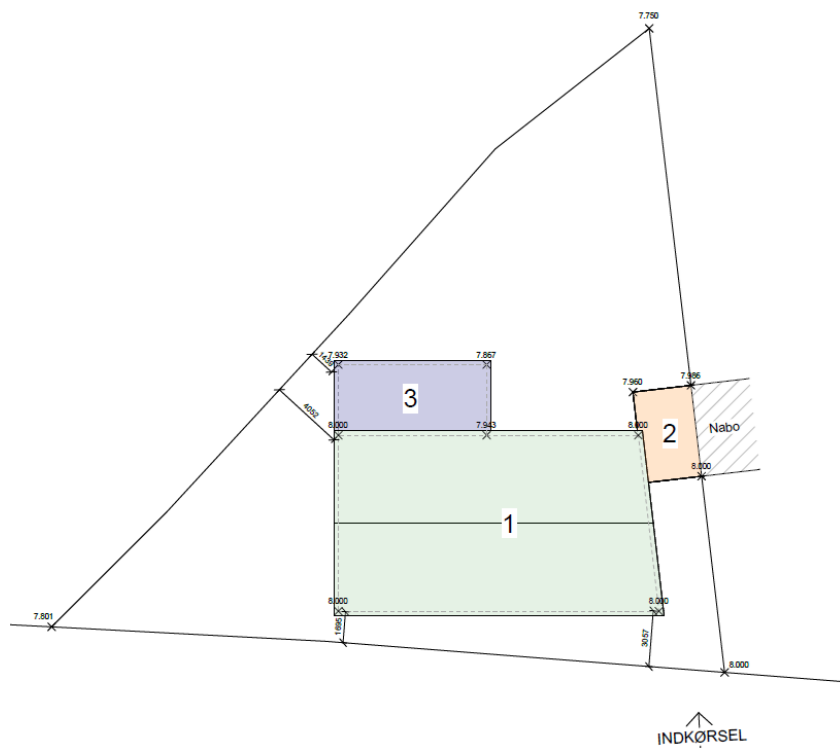
[Lars.hj@outlook.dk](mailto:Lars.hj@outlook.dk)  
[dnnyborg-sager@dn.dk](mailto:dnnyborg-sager@dn.dk)  
[fynnord@friluftsraadet.dk](mailto:fynnord@friluftsraadet.dk)  
[landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk)  
[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)  
[planloven@bpst.dk](mailto:planloven@bpst.dk)

#### Tegninger:

**Oversigt:** teglgårdsvej 2B, 5800 Nyborg



## Situationsplan:



### ANSØGES OM:

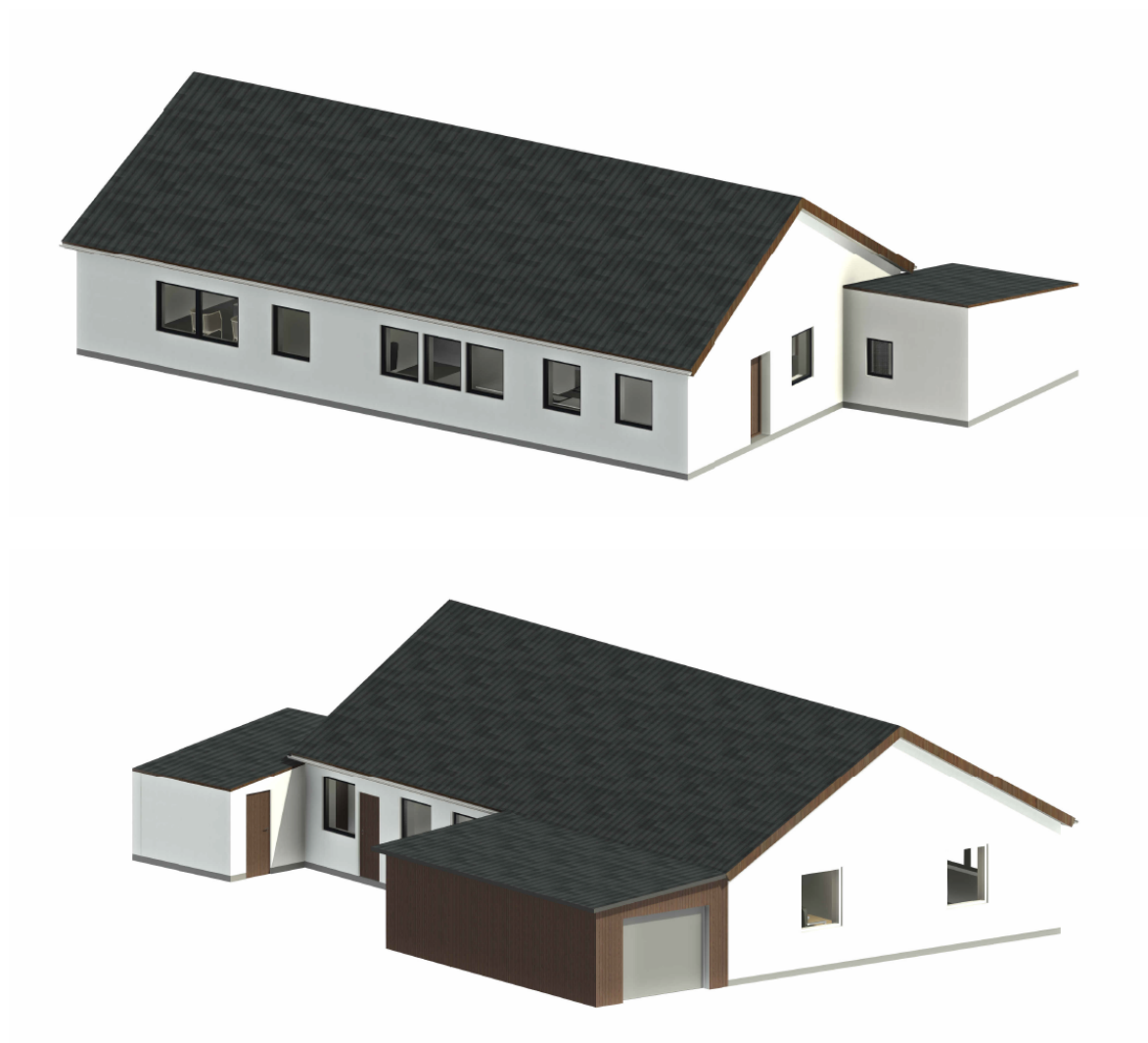
1: Værksted til bolig, opført 1916,  
Stueplan: 164 m<sup>2</sup>

2: Anden bygning til produktion til bolig 16.6 m<sup>2</sup>, opført 1890

3: Anvendelsesændring fra carport til garage: 31.2 m<sup>2</sup>, opført 1916

## Plantegning:





Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss  
Byggesagsbehandler