



Glorupvej 34  
5853 Ørbæk

#### Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9  
5800 Nyborg

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

10-06-2026

Sagsnr.:  
S2026-3815

Sagsbehandler:  
Stina Phillip Voss

Telefon: 6333 7065

byggesag@nyborg.dk

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

## Landzonetilladelse

Sendt via Byg og Miljø og mail

Beliggenhed:	<b>Blomstervænget 4, 5874 Hesselager</b>
Matrikel:	<b>11d, Langå By, Langå</b>
BFE-nummer:	<b>100019736</b>
Byggearbejdets art og omfang:	<b>Landzonetilladelse til 2 bassin / søer på hhv. 350 m<sup>2</sup> og 130 m<sup>2</sup> samt udstykning til 10 ny boliger</b>

Peter Storm Lilliendal fra AMBO Ejendomsservice har på dine vegne ansøgt om byggetilladelse til opførelse af 10 nye boliger i Langå by på matr. nr. 11d, Langå By, Langå.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af [lokalplan nr. 335 Boligområde på Blomstervænget i Langå](#).

Lokalplan er kun udarbejdet med bonusvirkning i forhold til bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden (se § 15 i lokalplanen) hvorfor etablering af afvandingssassiner/ søer og udstykning til de 10 nye boliger kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

### Ansøgte projekt:

Der søges om opførelse af 10 nye boliger fordelt på 3 blokke.

#### Blok 1

4 boliger på i alt 322 m<sup>2</sup>  
Grundene bliver på hhv. 250 m<sup>2</sup>, 287 m<sup>2</sup> og 320 m<sup>2</sup>.

#### Blok 2

4 boliger på i alt 322 m<sup>2</sup>  
Grundene bliver på hhv. 250 m<sup>2</sup>, 287 m<sup>2</sup> og 320 m<sup>2</sup>.

#### Blok 3

2 boliger på i alt 175 m<sup>2</sup>  
Grundene bliver på 292 m<sup>2</sup>.

**Overzicht: Blomstervænget 4, 5874 Hesselager**



**Placering af 10 nye boliger:**



## Udstykningsplan for de 10 nye boliger:

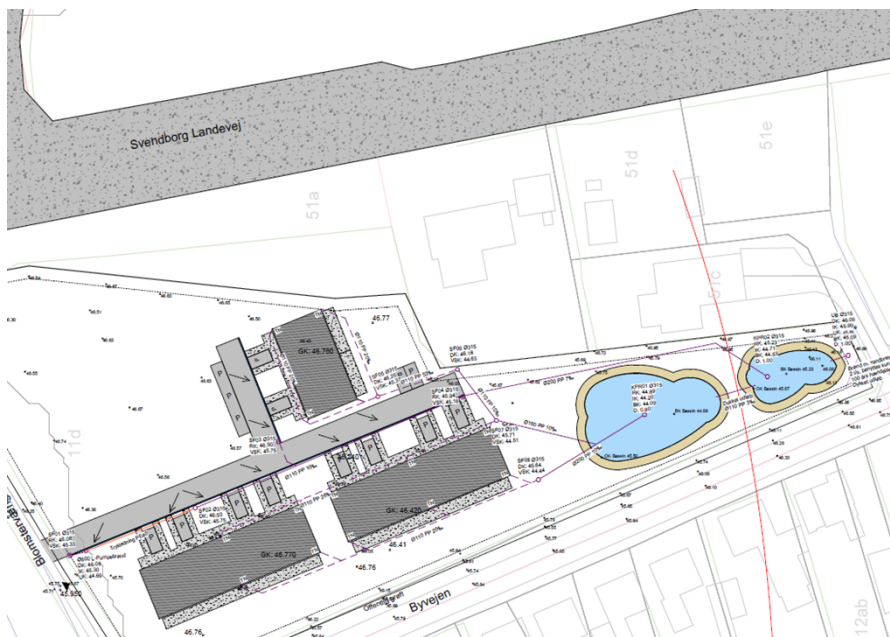


Tag- og overfladevand fra boligerne ledes til regnvandsbassin (bassin 1) på 350 m<sup>2</sup>, hvor det nedsiver i jord.

Overfladevand fra interne veje og P-arealer ledes til regnvandsbassin (bassin 2) på 130 m<sup>2</sup>, hvor det nedsiver i jord.

Begge bassiner fungerer som nedsivningsbassiner til den "daglig regn" og samtidig som stuvningsbassiner i forbindelse med skybrud eller 100-års regnhændelser. Som ekstra sikkerhed mod ukontrolleret overløb fra bassiner, etableres der i det sydligste bassin et nødoverløb, som tilsluttes offentlig fælleskloak. Begge bassiner er indbyrdes hydraulisk forbundne via dykket udløb. Dybden på begge bassiner er ca. 0,6 m.

Bassinernes placering:



Alle ubenyttede arealer er 100 %  
 Alle ubenyttede spildevandsledninger har 20% fald, hvis ikke andet er angivet  
 Alle ubenyttede regnvandsledninger har 10% fald, hvis ikke andet er angivet

**Basiner:**  
 Bassin 1, indenfor OSD min. volumen på 214 m<sup>3</sup>.  
 Bassin 2, udenfor OSD min. volumen på 81,9 m<sup>3</sup>.

Ved overløb fra bassin 2, etableres brønd m. vandbremse 2 l/s.

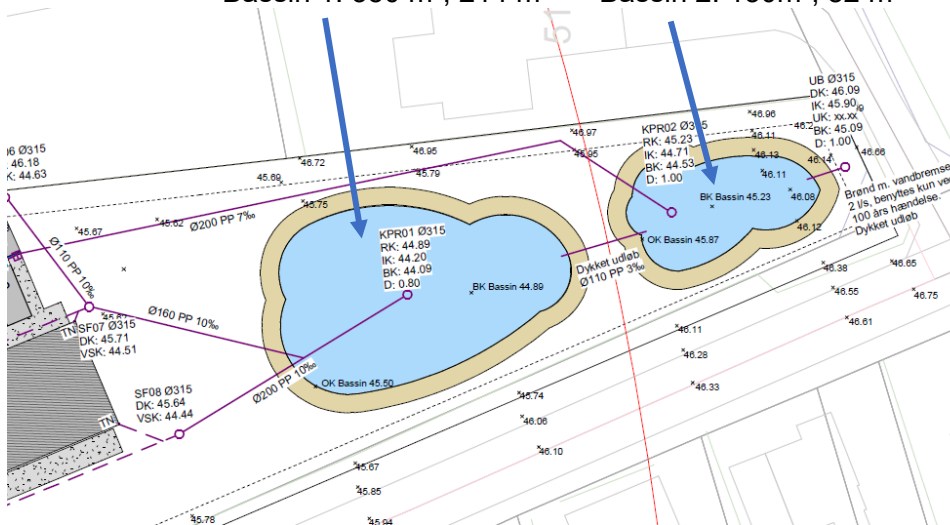
**Avledning:**  
 Vejen afvandes via åbne vandrender til sandfangsbrønde med riste, tilsat med underliggende ledning.  
 I bassinbund etableres brønd med kuppelrist, der muliggør opstuvning af vand i bassin.  
 Der etableres pumpebrønd for at håndtere vejens bagfald

Tegn. nr.: K08\_H1\_N02 Rev.

**SIGNATURFORKLARING AFLØB**

- TL TRYKLEDNING, REGNVAND
- RV AFLØB, REGNVANDSLEDNING
- RV AFLØB, TRYKLEDNING
- SXX REGNVANDSBRØND
- SFX SANDFANGSBRØND M. RIST
- SFX SANDFANGSBRØND M. DÆKSEL
- VR Åbne vandrender
- S/V AFLØB, SPILDEVAND
- SBX SPILDEVANDSBRØND
- OSD AFGRENSNING AF INDVINDINGSOMRÅDE
- DK DÆKSELKOTE
- RK RISTKOTE
- VSK VANDSPEJLSKOTE
- BK BUNDKOTE
- IK INDLØBSKOTE
- UK UDLØBSKOTE
- TN TAGNEDLØB/TAGVAND

Bassin 1: 350 m<sup>2</sup>, 214 m<sup>3</sup>      Basin 2: 130m<sup>2</sup>, 82 m<sup>3</sup>



**Temaanalyse:**

Ejendommen er omfattet af temaer for større sammenhængende landskabsområde.

**Større sammenhængende landskabsområde:**

I henhold til kommuneplan 2021 "skal de større sammenhængende landskabsområder friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende."

Udpegningen og retningslinjerne skal medvirke til at sikre, at det åbne land fortsat rummer karakteristiske og oplevelsesrige landskaber.

Da der er udarbejdet lokalplan for boligprojektet og afvandingsbassinet er der taget højde for beskyttelsesinteresserne vedr. landskabet.

#### Afgørelse:

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke er i strid med planlovens intentioner for udviklingen i landzonen at meddele landzonetilladelse til nedsivningsbassiner / søer på hhv. 350 m<sup>2</sup> og 130 m<sup>2</sup> og udstykningen til 10 ny boliger.

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

#### Særlige vilkår:

Tilladelsen er givet på følgende betingelser:

- at nedsivningsbassinerne og udstykning placeres og udføres som beskrevet i fremsendt tegningsmateriale af 30-03-2026 og 12-05-2026.
- at der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn jf. lokalplanens §10.4.

#### Vurdering af mulig påvirkning af natura 2000 områder og bilag IV arter

Projektets potentielle påvirkninger er vurderes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 335.

#### Naboorientering:

Der er ikke afholdt naboorientering, da afvandingsbassinet og udstykning vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og derfor 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 anlægsarbejdet/ udstykningen er igangsat.

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) 12-06-2026.

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

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)  
[dnyborg-sager@dn.dk](mailto:dnyborg-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@friluftsradet.dk](mailto:fynnord@friluftsradet.dk)  
[landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk)

Med venlig hilsen

Stina Phillip Voss  
Byggesagsbehandler