



Hjertehusene ApS

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

19. marts 2025

Sagsnr.:
S2024-21756

Sagsbehandler:
Olav Hegelund Nielsen

Telefon: 6333 7934

ohni@nyborg.dk

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

Afgørelse om, at der ikke kræves landzonetilladelse

Sendt med e-mail til ansøger

| | |
|-------------------------------|---|
| Beliggenhed: | Kissendrupvej 44, 5540 Ullerslev |
| Matrikel: | 6a, Kissendrup By, Flødstrup |
| BFE-nummer: | 9612658 |
| Byggearbejdets art og omfang: | Indretning af bosted til 5 unge personer på Kissendrupvej 44, 5540 Ullerslev |

Du har den 26. november 2024 ansøgt om landzonetilladelse til Landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen til fremover at drive aflastningstilbud på Kissendrupvej 44, 5540 Ullerslev 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 en landbrugsejendom på næsten 14 ha med et stuehus på 211 m², landbrugsbygninger på 2296 m² samt 778 m² småbygninger.

Ansøgte projekt:

Hjertehusene ApS ønsker at etablere aflastningstilbud med plads til 5 børn og unge. De unge mennesker bor på ejendommen sammen med personalet, som består af 2 – 3 personer ad gangen i dagtimerne og en sovende nattevagt.

Formålet med opholdsstedet er at skabe et familielignende opholdssted, som kan skabe stabile rammer og et trygt miljø for de unge mennesker. Opholdsstedet vil fungere som de unges daglige hjem og bolig og det vil være indrettet som et almindeligt hjem. Der vil ikke ske tilbygning for i forbindelse med etablering af opholdsstedet. Beboerne vil deltage i undervisning eller lignende aktiviteter udenfor ejendommen i det daglige.

Det er kommunens vurdering, at anvendelsen af ejendommen som bosted ikke kræver landzonetilladelse jf. Natur og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-31-00271.

Ifølge planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller

ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Et krav om tilladelse ved ændret anvendelse af en eksisterende ejendom udløses kun, hvis den ændrede anvendelse er relevant i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Anvendelse til "boligformål" omfatter også mere utraditionelle boligformer som bofællesskaber, kollektiver etc. Der kræves altid landzonetilladelse, hvis det ansøgte forudsætter opførelse af yderligere bebyggelse eller inddragelse af driftsbygninger til boligformål.

Afgørelse:

Nyborg kommune vurderer ikke at det ansøgte kræver landzonetilladelse med følgende begrundelse

Det bosted, der etableres inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer af ejendommens stuehus, skal fungere som bolig for max 5 indskrevne unge. Bostedet må således sidestilles med diverse andre former for bolig, herunder bofællesskaber, hvor det primære formål er at bo på ejendommen. Det forhold, at der er ansat personale, som skal varetage nødvendige støttefunktioner for pigerne, ændrer ikke herved.

Indretning af bosted i den eksisterende bolig på ejendommen, bygning nr. 1 i BBR, må således betragtes som en fortsættelse af den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen, der efter planlovens bestemmelser er umiddelbart tilladt. Det er en forudsætning for afgørelsen, at beboerne er selvhjulpne, der er således ikke tale om etablering af en institution, hvor beboerne kræver omfattende pleje og personale.

Klagevejledning til afgørelse vedr. 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 21-03-2025

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
dnyborg-sager@dn.dk
fynnord@friluftsraadet.dk
landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
planloven@bpst.dk

Tegninger:

Oversigt: Kissendrupvej 44, 5540 Ullerslev

