



Adresse: Franktoftegyden 4, 5450 Otterup
Matr. nr. 28 a, Ørritslev By, Skeby

Teknik, Erhverv og Kultur

3. oktober 2026

Sagsnummer
S2026-6277

BFE. nr.
9432887

Nordfyns Kommune
Østergade 23
5400 Bogense
Tlf. 6482 8282

Kontaktadresse
Rådhuspladsen 2
5450 Otterup

Åbningstid
mandag-onsdag kl 9-15
torsdag kl 9-17
fredag kl. 9-13

Telefontræffetid
mandag kl. 9-15
torsdag kl. 9-17

Hvis du ønsker at sende sikker post, skal du sende fra "Borger.dk" eller "Virk.dk".

www.nordfynskommune.dk



Landzonetilladelse til ombygning af udhus til én bolig

Afgørelse

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til ombygge udhus, BBR bygning 3, til én ekstra bolig på ejendommen. Tilladelsen er givet efter Planlovens § 35. Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne jf. planlovens kap. 7.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra i dag jf. § 56, stk. 2 i Planloven.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 7. oktober 2026

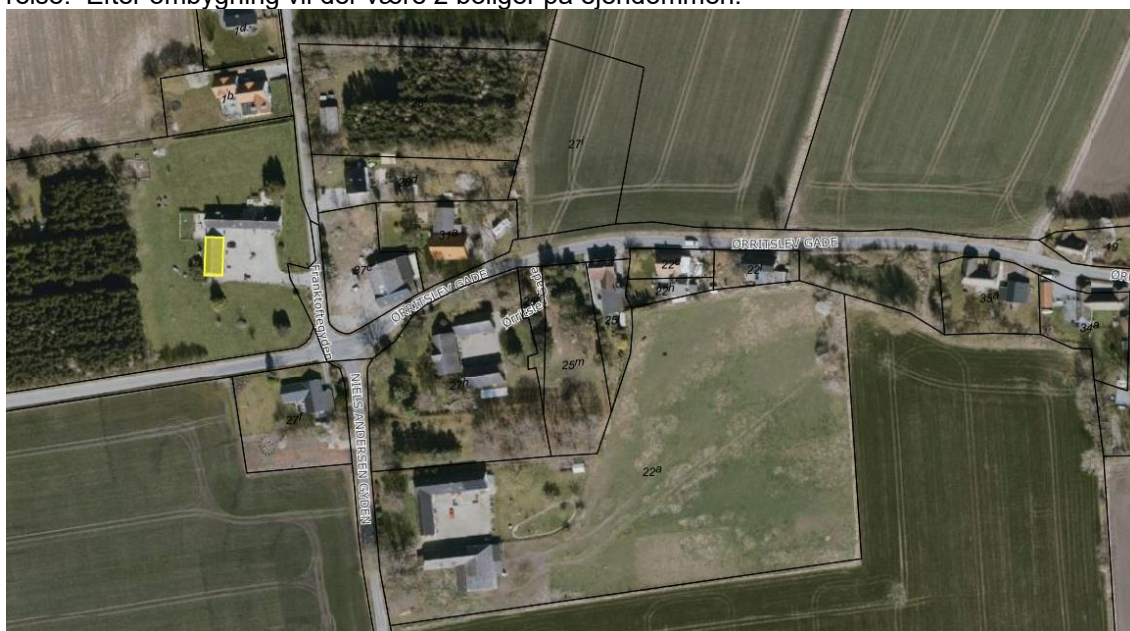
Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen. Tilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

Hvis der klages, så har klagen opsættende virkning og det betyder, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det.

Vi orienterer dig efter klagefristen udløb.

Ansøgningen

Du har søgt om tilladelse til ombygge og indrette BBR bygning 3 til en bolig. Boligen bliver 99 m² og indrettes i stueplan med køkkenalrum, soveværelse og badeværelse. Efter ombygning vil der være 2 boliger på ejendommen.



Luffoto – bygningen er vist med gul farve

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er landbrugsejendom i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr.28a, Ørritslev By, Skeby er 3,17 h.

Den ændrede anvendelse kræver landzonetilladelse, da væsentlig ombygning af udhusbygninger ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 36-37.

I BBR er der registreret disse bygninger:

Bygning 1: 251 m² enfamiliehus opført 1850, ombygget 1984

Bygning 2: 27 m² carport, opført 1985

Bygning 3: 105 m² udhus, opført 1985

Ejendommen ligger inden for disse udpegninger/interesser jf. konfliktsøgning i kort og kommuneplan:

- Større uforstyrrede landskaber mod vest- afgrænset øst for bygningen, der inddrages
- Afgrænset landsby – Ørritslev
Landsbyen ikke omfattet af kommuneplanramme og er udpeget som landsby kategori 6, der som udgangspunkt skal friholdes for nyt byggeri og behandles som "åbent land"
- Potentielt vådområde – den vestligste del af grunden
- Drikkevandsinteresser
- Natura 2000 – Odense Fjord ca. 2.5-3 km mod øst
Ifølge Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter skal kommunen i forbindelse med afgørelser efter planlovens § 35 foretage vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
- Bilag IV arter
Jf. Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter skal kommunen i forbindelse med administration af gældende lovgivning sikre, at der ikke sker forringelse af yngle- og rasteområder for en række strengt beskyttede dyrearter (opført på habitatdirektivets bilag IV).
Kommunen er ikke bekendt med forekomst af bilag IV arter på arealet. Søgning af arter er foretaget via Danmarks Miljøportal - Naturdata.

Naboorientering

Forudgående naboorientering inden afgørelse er undladt jf. Planlovens § 35, stk. 5, da indretning af den ekstra bolig vurderes uden betydning for naboer på grund af bygningens placering og uændrede adgangsforhold til ejendommen.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til indretning af én bolig, så anvendelse af bygningen ændres fra udhus til bolig.

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Ombygning af den eksisterende udhusbygning til bolig vurderes ikke som nyt byggeri, men som genanvendelse af eksisterende bygning, hvilket er hensigtsmæssigt også i

landsbyen udenfor kommuneplanrammer. Hvis bygningen havde været registreret som overflødiggjort landbrugsbygning, så kunne indretningen ske uden forudgående landzonetilladelse.

- Bygningen er opført med facader i mursten og fremstår ikke som et mere simpelt udhus, så ombygningen giver ikke et væsentlig andet udtryk i forhold til landskabsbilledet og landsbykarakteren.
- Indretning af den ekstra bolig giver ikke væsentlig øget trafik til og fra ejendommen og eksisterende adgang fra Franktoftegyden ændres ikke.
- Ombygning til bolig har ingen betydning for de overordnede interesser om at friholde potentielle vådområde for bebyggelse mv. og heller ingen betydning for drikkevandsinteresserne i område
- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at ombygningen af den eksisterende bygning ikke har betydning for dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatbekendtgørelsen.
- I forhold til Natura 2000, så har ombygningen ingen betydning eller påvirkning af Natura 2000 området omkring Odense Fjord, da der er ca. 2,5 km hertil.

Forhold du skal være opmærksom på

Ombygning til bolig kræver forudgående byggetilladelse, der skal søges via www.bygogmil-joe.dk

Klagevejledning

Afgørelser efter Planloven kan, jf. Planlovens §58, stk. 1 og §59, påklages til Planklagenævnet af:

- Erhvervsministeren
- 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 skal indsende din klage via klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk.

Du skal logge på med Nemlogin (MitID). Klagen er først indsendt, når den er tilgængelig for Nordfyns Kommune på klageportalen.

Gebyr

Du skal betale et klagegebyr, når du indsender en klage. Det koster kr. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Fritagelse

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, kan du på nævnets hjemmeside læse mere om hvordan du søger om fritagelse og betingelserne for at blive fritaget (www.naevneneshus.dk).

Tidsfrister

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.

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Museum Odense, info@museumodense.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening Nordfyn, nordfyn@dn.dk
- Friluftsrådet, fr@friluftstraadet.dk

Sådan behandler Nordfyns Kommune dine oplysninger

Du kan læse mere om, hvordan Nordfyns Kommune behandler dine personoplysninger her:

[databeskyttelse-i-nordfyns-kommune web-version.pdf](#)

Har du sendt en ansøgning til Teknik, Erhverv og Kultur, har vi pligt til at behandle oplysninger om dig i det omfang, som er nødvendigt for sagens behandling. I sager, som er udløst af en tilsynsforpligtelse ved kommunen, kan det være nødvendigt at indhente oplysninger om dig til sagen fra andre myndigheder eller aktører. Formålet er at kunne oplyse og behandle din sag i overensstemmelse med gældende lovgivning. Du bliver løbende oplyst om ændringer i sagen, i det omfang Nordfyns Kommune har pligt dertil.