



Teknik, Erhverv og Kultur

30. april 2026

Sagsnummer  
S2025-4015

BFE. nr.  
733077

**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](http://www.nordfynskommune.dk)



**Adresse: Nørrebystrand 41, 5400 Bogense**  
**Matr. nr. 7 b, Nørreby By, Klinte**

## Landzonetilladelse til 53 m2 nyt sommerhus

Nordfyns Kommune har nu truffet afgørelsen og giver hermed landzonetilladelse til 53 m2 nyt sommerhus på ovennævnte ejendom. Anneks behandles i særskilt afgørelse.

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.

### Vilkår for tilladelsen

- at færdige facadehøjde ikke overstiger max. 2,8 m over eksisterende terræn
- at færdig højde til tagryg ikke overstiger max. 5,0 m over eksisterende terræn
- at facaden mod nr. 39 placeres mindst 2,5 m fra midten af hækken i adskillelsen (det uformelle skel) mellem de to sommerhuse.

### Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 5. maj 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 at opføre 53 m2. Desuden etableres 4,5 m2 hems, der ikke skal medregnes til etagearealet jf. reglerne i bygningsreglement 2018. Facader beklædes med træ og taget udføres med tagpap eller tegl.

Det nye sommerhus erstatter tidligere sommerhus på 62 m2, inkl. 7 m2 er udhus. Nedrivning af det eksisterende sommerhus er begyndt i 2025.

Terræn omkring det nye hus bliver i kote 3,0, der svarer til eksisterende terræn. Gulvkoten udføres i kote 3,15. Facadehøjden bliver ca. 2,7 m over terræn inkl. sokkel på 0,1 m.

Taget udføres med 25 gr taghældning 2,8 m og færdig højde på 4,5 + knap 5 m afhængig af taget opbygning. Tagryg udføres i nord-sydgående retning.

Placering af østfacaden på det nye sommerhus sker 2,55 m fra midten af hækken mod nr. 39 og facaden er parallelt med hækken.

Der udføres ikke vinduer eller døre i facaden eller tagflade mod vest. Nordgavlen udføres med forholdsvis store vinduespartier og med træbeklædning, ved hjørne mod facaderne. I østfacade isættes hoveddør, højtsiddende mindre køkkenvindue samt et vindue på størrelse med døren. I tagfladen isættes 2 ovenlysvinduer.



Luffoto med placering vist med gul farve

### Kommunens oplysninger om ejendommen

Sommerhuset ligger som flere af de andre sommerhuse på lejet grund, del matr.nr. 7 b og 7x, Nørreby By, Klinte, tilhørende landbrugsejendommen Bundsgårdsballe 33, 5400 Bogense. De 7 sommerhusgrunden har et samlet grundareal på ca. 2900 m<sup>2</sup> af den. Grunden ved Nørreby-stand 41 er ca. 290m<sup>2</sup>.

Det opførte udhus mod syd er ikke godkendt inden opførelsen og det fremgår ikke af BBR, hvor der kun er registeret sommerhus på 62 m<sup>2</sup> inkl. 7 m<sup>2</sup> udhus.

Opførelse af sommerhuset kræver landzonetilladelse, da arealet ligger i landzone og da opførelsen ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

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

- Strandbeskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelseslovens §15.
- Større uforstyrrede landskaber KP
- Særlige landskabelige/geologiske beskyttelsesområder
- Beskyttet strandeng jf. Naturbeskyttelseslovens § 3
- Kystnærhedszone
- 250 m bufferzone for overfladevand fra Kyst jf. Region Syd
- 250 m bufferzone for sprøjtefri zone vandløb - Regionen

- Uønsket skovrejsning
- Større sammenhængende landskabsområde (KP)
- Naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- Projektområde for Naturpark Nordfynskommune
- Økologiske forbindelser
- Natura 2000 – ligger indenfor ramsarområde, og fuglebeskyttelsesområde – Æblelø og kysten ved Nærrå strand samt habitatområde ved strand og hav  
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 en 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 eller efter søgning på Danmarks Miljøportal.

### **Naboorientering**

Der har i perioden 5/2 – 27/2 2026 været gennemført naboorientering i medfør af Planlovens § 35, stk. 4. Vi har modtaget bemærkninger imod det nye sommerhus fra ejeren af sommerhuset Nørrebystrand 39. Indsigelsen vedrører højden på sommerhuset, placering af annekset og højden på hæk.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til 53m<sup>2</sup> nyt sommerhus i stedet for det tidligere 62 m<sup>2</sup> sommerhus.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Miljøstyrelsen har den 23. oktober 2026 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til opførelse af sommerhuset. Samtidig har Miljøstyrelsen meddelt, at det opførte skur/annekset syd for sommerhuset, anses som lovligt i forhold til strandbeskyttelseslinje og at der uden dispensation kan opføres 10 m<sup>2</sup> nyt skur til erstatning for det allerede opførte jf. Naturbeskyttelseslovens §15. Miljøstyrelsen har i samme afgørelse meddelt dispensation til at skuret kan anvendes til annekset.
- I forhold til bemærkninger fra naboen Nørrebystrand 39, der ligger øst for nr. 41, så vil husets udformning med tagryg placeret i modsat retning af tidligere sommerhus, give lidt øget skyggegener til vestfacade på sommerhuset i nr. 39. Det vurderes dog som en begrænset gene og sommerhusets højde og placering giver ikke væsentlige ændrede skyggegener for de udendørs opholdsarealer ved sommerhuset på Nørrebystrand 39. Det nye sommerhus placeres ca. 2,55 m fra midten af hækken mod nr. 39 og det er ca. 0,8 m længere mod vest end det tidligere sommerhus.
- Selvom sommerhuset er højere end de andre sommerhuse, så vurderes højden at være passende ved opførelse af et nyt sommerhus. Udenfor rækken af sommerhusene er der øst for rækken et enfamiliehus, der også er højere bygninger end de ældre sommerhuse og

derfor er højden ikke en væsentlig ændret påvirkning, når gavlen mod nord er trukket tilbage i forhold til tidligere facade.

- Forhold omkring hækken i adskillelsen mellem nr. 39 og 41 er et privatretligt forhold, der ikke indgår i denne vurdering.

Bemærkninger om hæk ved adskillelsen mellem nr. 39 og 41 er ikke et forhold, der indgår i denne vurdering, da det ikke reguleres af hverken plan- eller bygge lov.

Der er ikke tinglyst bestemmelser om udformning af sommerhusene eller adskillelsen imellem husene (hæk/hegn).

- Det generelle landskabsudtryk påvirkes ikke af det nye sommerhus selvom huset er højere og anderledes end det tidligere hus. Opførelsen er ikke i strid med retningslinjerne for de større uforstyrrede landskaber, der skal friholdes for høje og/eller større støjende anlæg, og hvor der kun kan etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang og kun hvis områdernes karakter af uforstyrthed ikke påvirkes.
- Det nye sommerhus placeres lidt tilbage trukket i forhold til nord, vest og øst i forhold til det tidligere sommerhus og placeringen påvirker ikke de særlige landskabelige/geologiske beskyttelsesinteresser, hvor der ellers kun kan opføres ny bebyggelse eller anlæg af ubetydeligt omfang.
- Sommerhusgrunden er ikke omfattet af den naturbeskyttede strandeng nord for vejen og ændrer eller påvirker derfor ikke § 3 området.
- Det nye sommerhus vurderes ikke at være i strid med interesserne for de udpegede naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvor der kun kan opføres bebyggelse, hvis beskyttelsesinteresserne ikke tilsidesættes. Vi vurderer, at de generelle interesser for beskyttelse af natur ikke tilsidesættes, når sommerhuset opføres i stedet for eksisterende sommerhus og i en række af sommerhuse.
- Da sommerhuset opføres i stedet for eksisterende sommerhus, så vurderes det at være af underordnet betydning i forhold til kystnærhedszone og de nationale planlægningsinteresser i den ca. 3km brede kystnærhedszone, der er fastlagt for at beskytte det danske kystlandskab. Bygningen opføres, så den sikres bedst muligt i forhold til fare for oversvømmelse fra havet.
- Sommerhuset har ingen betydning i forhold til den 250 m bufferzone for overfladevand jf. Region Syd, da det ikke har betydning for kvælstofforbindelser mv i nærheden af vandløb.
- Der ændres ikke på terrænet omkring sommerhuset, men gulvkoten er valgt for at sikre sommerhuset bedst muligt for eventuel oversvømmelse fra havet og ejer må formodes at være bekendt med risiko for oversvømmelse, når grunden ligger så tæt på havet. . Sommerhuset udføres så det er bedst mulig sikret i forhold til 250 m bufferzone for overfladevand jf. Region Syd
- Opførelsen af det nye sommerhus ændrer intet i forhold til Projektområde for Naturpark Nordfyns kommune, hvor der skal udarbejdes en naturparkplan med kort- og langsigtede mål indenfor temaerne Natur, Kulturarv, Friluftsliv, Erhverv, Formidling og Turisme.
- Det nye sommerhus har ikke betydning for interesserne for de økologiske forbindelser, hvor områderne skal søges friholdt for byudvikling, landbrug og anlæg.
- I forhold til eventuelle Bilag IV arter, så vurderer vi, at opførelsen af det nye sommerhus byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatbekendtgørelsen. I vurderingen er der lagt vægt på, at sommerhuset erstatter et ældre sommerhus.
- I forhold til Natura 2000, så vurderes det at opførelse af det nye sommerhus ikke har væsentlig påvirkning af Natura 2000 området, herunder forhold for fugle, da huset opføres i

stedet for et ældre sommerhus og da arealet omkring huset i mange år har været anvendt til sommerhusgrund.

### **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](http://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](http://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:**

- Ejer af Nørrebystrand 41
- Ejer af Nørrebystrand 39, der har sendt bemærkninger
- Museum Odense, [info@museumodense.dk](mailto:info@museumodense.dk)
- Danmark Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Friluftsrådet, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)