



Teknik, Erhverv og Kultur

20. oktober 2025

Sagsnummer
S2025-6617

BFE. nr.
9432940

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



Adresse: Strøbyvej 48, 5450 Otterup
Matr. nr. 14 a, Østrup By, Østrup

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus med carport/udhus

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til landzonetilladelse til 237 m² enfamiliehus 45m² carport/udhus og 47 m² overdækninger, i alt 239 m².

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 projektet udføres som vist på tegningerne

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 22. oktober 2025

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 en bolig i 1 etage og carport med udhus placeres mod øst. Bolig bliver 237 m², carport inklusiv udhus boliger 45 m² og overdækkede arealer (mellem carport og bolig samt overdækninger under boligens tag bliver i alt 47 m².

Husets facader bliver mursten og træ og taget bliver betontagsten. Taget konstrueres, så der bliver 3 sadeltage i længden af bygningen. Huset placeres 21,9 m fra skellet mod nord og 17,4 m fra skellet mod vest. Tagryg bliver 6 m over terræn og facadehøjden.

Carporten, der udføres med tagpaptag, placeres 5,9m fra skellet mod øst.

Bygningen placeres ca. 18 m nord fra de tidligere bygninger-



Luftfoto med placering vist med gul farve – nedrevet tidligere 4 længer er markeret med gul streg

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr. 14 a, Østrup By, Østrup er på 5603 m2. Tidligere 4- længet bebyggelse (tidligere landbrug) med blandt andet stuehus bolig blev nedrevet i 2023.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, da opførelse af ny bolig ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

I BBR er der registreret disse bygninger:

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

- Kommuneplanramme BE24 landsby udlagt til bolig og erhverv
- Grundvandsdannende opland for vandværk
- Skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens §17 – delvist inden for, ca. halvdelen af grunden mod vest.
- Større uforstyrrede landskaber
De større uforstyrrede landskaber skal friholdes for høje og/eller større støjende anlæg, og der kan kun etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang og kun såfremt områdernes karakter af uforstyrrelighed ikke påvirkes.
- Kulturarvsarealer
I disse områder, kan der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelser og anlæg, hvis der er tale om aktiviteter af ganske ubetydeligt omfang og hvis de pågældende beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes
- Potentielle økologiske forbindelser

Udpegede områder til potentielle økologiske forbindelser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at skabe forbindelser mellem eksisterende naturområder og økologiske forbindelser.

- Natura 2000 ligger ca. 2,4 km øst for ejendommen
 - Bilag IV arter
- Kommunen er ikke bekendt med forekomst af bilag IV arter på arealet. Arealet har været have i tilknytning til tidligere bygninger. Søgning er også foretaget på Danmarks Miljøportal.

Naboorientering

Der har været gennemført naboorientering i medfør af Planlovens § 35, stk. 4. Vi har ikke modtaget bemærkninger.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til det nye enfamiliehus med carport og udhus samt overdækninger.

Vi har ikke besøgt ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Den eksisterende bolig er nedrevet i 2023 og ejer har en umiddelbar ret til at opføre en ny bolig jf. planlovens § 56 stk. 4, da der endnu ikke er gået 3 år efter bygningerne blev nedrevet.
- Ejendommen ligger inden for en afgrænset landsby, hvor der er forskellige udtryk af boliger og hvor der også er andre der har fået tilladelse til nye boliger. Boligen opføres med 3 tagflader, så visuelt bliver 3 gavle mod nord og syd. Det er et anderledes udtryk end ved mange af de andre boliger i landsbyen, men da bygningen ligger tilbagetrukket på grunden, så giver det ikke et væsentligt brug i forhold til de nærmeste bygninger.
- Opførelsen er ikke i strid med intentioner og at sikre den samlede kulturarv for dette landsbyområde.
- Bygningens placering 18 m nord for de tidligere bygning vurderes at passe fint til bebyggelsesstrukturen langs denne del af Strøbyvej, hvor et par andre boliger også er placeret tilbagetrukket fra vejen. Placeringen vil ikke virke som spredt bebyggelse i det åbne land.
- Den nye bygning ændrer ikke på mulighed for at dyr kan færdes til og fra skoven og den ændrer ikke på indblikket til skoven. Desuden er der offentlig vej mellem ejendommen og skoven, der ligger vest for ejendommen.
- De nye bygninger ændrer intet i forhold til grundvandsinteresserne, de potentielle økologiske forbindelser, der generelt er for området eller i forhold til at friholde de større uforstyrrede landskaber for anlæg mv.
- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at 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.
- De nye bygninger vurderes ikke at have påvirkning for Natura 2000 på grund af afstanden hertil og da der er mange andre bygninger mellem området og denne ejendom.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal jordarbejdet standses, jf. museumslovens § 27, og fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Odense på museum@odense.dk, der også kan kontaktes på tlf. 65514601.

Efter lovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet anmode det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder.

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 [Planklagenævnets hjemmeside](#). 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 [Fritagelse for brug af klageportalen](#).

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, museum@odense.dk
- Danmark Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Friluftsrådet, fr@friluftsradet.dk