



Teknik, Erhverv og Kultur

15. december 2025

Sagsnummer
S2025-12004

BFE. nr.
2672089

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: Bårdesøvej 159, 5450 Otterup
Matr. nr. 14 c, Bårdesø By, Krogsbølle

Landzonetilladelse til lovliggørelse af enfamiliehus i tidligere garage

Nordfyns Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til at indrette enfamiliehus i tidligere garage på ovennævnte ejendom.

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 resterne af den tidligere bolig er fjernet/nedrevet senest den 1. december 2026

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 17. december 2025.

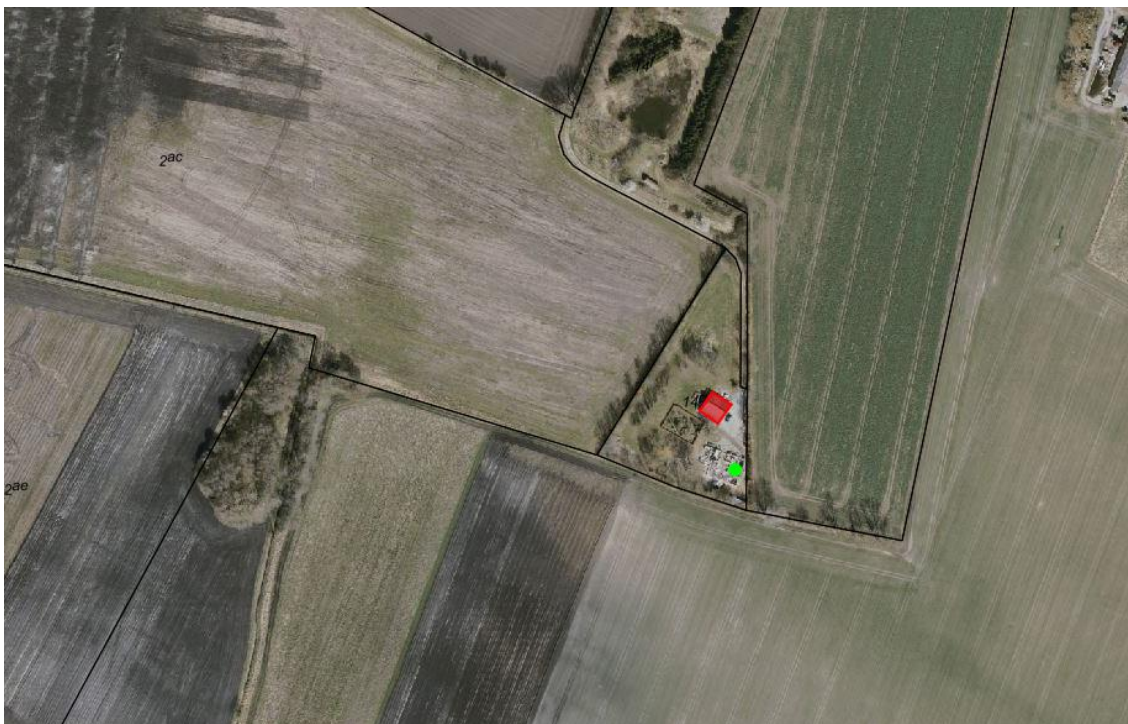
Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen. Tilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

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 lovliggørende tilladelse til at ombygge 158 m² garage til bolig. Du har oplyst at ombygningen er sket efter enfamiliehuset BBR bygning 1 er brændt. Bygningens højde er oplyst til 5,4 m høj, facader er jf. ansøgningen mursten og træbeklædning og der er tagpap på de skrånende tagflader. Der er ikke ændret på adgangsforhold til ejendommen.



Luffoto bygning markeret med rød farve, nedbrændt bygning med grøn prik

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en boligejendom i landzone i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr. 14 c, Bårdesø By, Krogsbølle på 7316 m².

Den ændrede anvendelse af garage til enfamiliehus kræver landzonetilladelse, da der er tale om væsentlig ombygning i forbindelse med ændret anvendelse, hvilket ikke er omfattet af undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

Der er stadig registeret et enfamiliehus som BBR bygning 1, men det får vi rettet i forbindelse med byggesagen om lovliggørelse af ombygning af garage til enfamiliehus.

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

- Del af grunden – området vest for bygningen ligger inden for et område med risiko for oversvømmelse ved skybrud.
- Særlig værdifulde landbrugsområder
Områderne er udpeget for at sikre store sammenhængende arealer til landbrugsdrift
- Natura 2000 – områder ligger ca 3,8 km øst og 6 km vest for ejendommen
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 og det er undersøgt ved søgning på Danmarks Miljøportal

Naboorientering

Forudgående naboorientering inden afgørelse er undladt jf. Planlovens § 35, stk. 5, da sagen vurderes at være af underordnet betydning for naboerne på grund af ejendommens beliggenhed og da der hidtil har været et enfamiliehus på ejendommen.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til at ombygning af garage til 158 m² enfamiliehus.

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- I henhold til kommunens vejledning om landzoneadministration gives der normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte ejendom og da den nedbrændte bygning ikke genopføres, så har vi vurderet at det er hensigtsmæssigt at ombygge garagen til bolig.
- Den ændrede anvendelse har ingen betydning for oplevelsen af landskabet, da det er eksisterende bygning der ombygges. Bygningen er opført i 2010.
- Ombygningen har ingen betydning for de omkringliggende landbrugsarealer eller for de særlige værdifulde landbrugsarealer, da det er eksisterende bygning.
- Bygningen ligger udenfor det område, hvor der er risiko for oversvømmelse og som generelt ønskes friholdt for bebyggelse.
- Der vil fortsat kun være én bolig på ejendommen.
- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at ombygningen og anvendelse til bolig ikke vil have indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af eventuelle yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatbekendtgørelsen.
- I forhold til Natura 2000, så har den ændrede anvendelse af bygningen ingen betydning for Natura 2000 områderne på grund af afstand hertil.

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 [Planklagenævnet](#)

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:

- Medejere
- Museum Odense, info@museumodense.dk
- Danmark Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Friluftsrådet, fr@friluftsradet.dk