nordfyns kommune

Teknik, Erhverv og Kultur

11. november 2026

Sagsnummer
S2026-9616

BFE. nr.
2682641

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

nordfyn
Fri. Luft. Liv.

Adresse: **Langesøvej 169, 5462 Morud**
Matr. nr. **19d, Rue By, Vigerslev**

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus med kælder og integreret garage samt orangeri, hævet terrasse og mindre terrænregulering.

Afgørelse

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til nyt 216 m2 nyt enfamiliehus + 38 m2 kælder, 46 m2 integreret garage, 24 m2 orangeri, 70 m2 hævet terrasse samt mindre terrænregulering på 0,3-0,8 m på del af grunden.

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

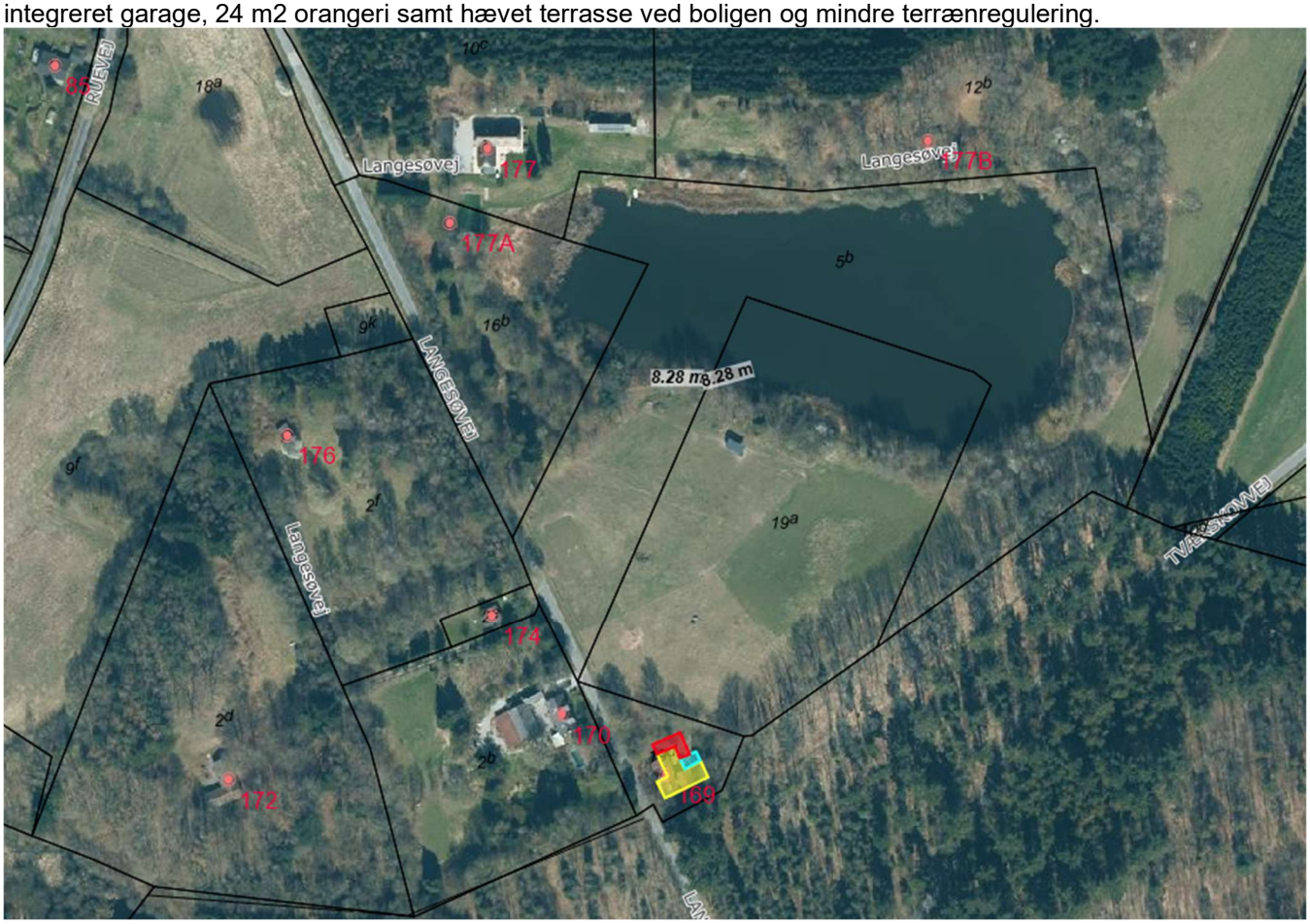
- at terrænregulering udføres som vist på situationsplan modtaget 5. oktober 2026 og kun på del af grunden nord og nordøst for det nye hus
- at terrænreguleringen udføres, så overfladevand ikke ledes videre til Langesøvej
- at den hævede terrasse kun etableres udfor stueetagen

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside fredag den 13. november 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 opførelse at nyt enfamiliehus på 216m2 heraf 45 m2 i tagetage, 38m2 integreret garage, 24 m2 orangeri samt hævet terrasse ved boligen og mindre terrænregulering.



Luftfoto med ca. placering af det nye hus (gul), hævet terrasse(rød) og orangeri(turkis)

Bygningen placeres omkring og i det af det område, hvor det nuværende enfamiliehus er placeret. Bygningen udføres så boligen placeres ca. 6,5 længere mod øst end den eksisterende bygning. Gavlen af garagen placeres i samme afstand fra vejen, som den eksisterende bygning.

Boligarealet bliver 216 m2, desuden etableres 38 m2 kælder. Der opføres 46 m2 integreret garage i den vestlige del af bygningen mod vejen. Orangeriet placeres øst for bolig og helt op til boligen. Den hævede terrasse på 70 m2 udføres nord og øst for boligen.

I forbindelse med opførelse udføres en mindre terrænregulering på 0,3-0,8 m, så der sker tilpasning af terrænet på del af grunden, så den bedre kan bruges til ophold og i forhold til den nordligste del af grunden, der ligger højere end resten af grunden og så der ikke bliver mere flydende overgang fra det højeste terræn til det lavere terræn.

Bygningen udføres med ensidige taghældninger og planlægges som træbygning med tagpaptag med listebeklædning. Max. højden bliver 7 m over fremtidigt laveste terræn i kote 32,5. Indkørslen placeres som den nuværende den tætteste afstand til skellet mod skoven bliver 6 m.



SIDE MOD SYD



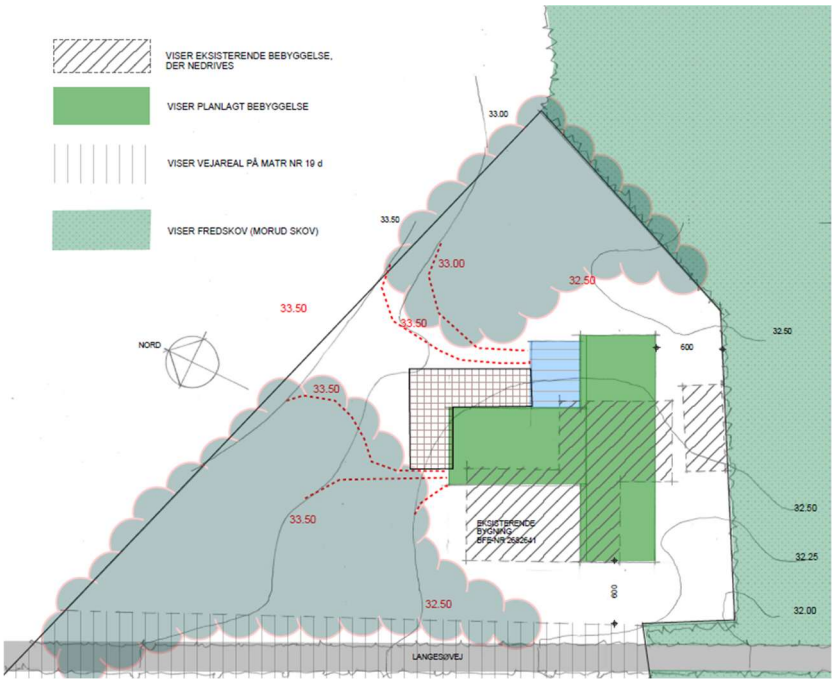
SIDE MOD ØST



SIDE MOD NORD



SIDE MOD VEST



Oversigtsplan

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er beboelsesejendom i landzone og matr.nr. 19d, Rue By, Vigerslev er på 2139 m2.

I BBR er der registreret disse bygninger:
Bygning 1: 202 m2 bolig
Bygning 2: 25 m2 carport

Der er meddelt nedrivningstilladelse til begge bygninger og boligen har været ubeboet siden 3. juni 2026, hvor tidligere ejer fraflyttede efter salg af ejendommen.

Opførelse af det nye hus mv. kræver landzonetilladelse, da det ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

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

- Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme
- Grunden ligger i område, hvor skovrejsning er ønsket
- Tinglyst 10 m byggelinje fra vejmidten
- Delvist indenfor 250m bufferzone omkring vandløb jf. region syd
- Skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens §17.
- Større sammenhængende landskabsområde
  De større sammenhængende landskabsområder skal friholdes for større bebyggelse og større tekniske anlæg, medmindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses. Planlægning for eller meddelelse af landzonetilladelse til bebyggelse, herunder tekniske anlæg, kan kun ske, hvis det er godtgjort, at de landskabelige interesser ikke tilsidesættes.
- Potentielle naturområder
  Inden for de potentielle naturområder skal det søges at oprette naturområder, med lodsejers accept. Mindre naturområder, der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, vil kommunen i dialog med lodsejer forsøge at bevare.
  Udpegede områder til potentielle naturområder skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder og sammenhænge mellem eksisterende naturområder.
- Potentielle økologiske forbindelser
  De økologiske forbindelser skal forsøges friholdt for udvidelse af landbrug, byudvikling og andre anlæg. Ved udlæg af arealer til eller meddelelse af tilladelse til sådanne anlæg, som krydser de økologiske forbindelser, skal det det sikres, at anlæggene så vidt muligt etableret med trædesten eller/og faunapassager, som på denne måde vil understøtte spredningsmuligheden for dyre- og planteliv.
- Drikkevandsinteresser OSD område (særlige drikkevandsinteresser)
- Natura 2000 13- 15 km øst og nord fra 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 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
Der har i perioden 19. oktober- 3. november 2026 været gennemført naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Vi har ikke modtaget bemærkninger.

Begrundelse for afgørelsen
Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til nyt 216 m2 nyt enfamiliehus + 38 m2 kælder, 46 m2 integreret garage, 24 m2 orangeri, 70 m2 hævet terrasse samt mindre terrænregulering på 0,3-0,8 m på del af grunden.

Dette er indgået i vores vurdering:

- I henhold til kommunens vejledning om landzoneadministration gives der normalt tilladelse til at opføre ny bolig i stedet for en bolig, der nedrives. Desuden er den eksisterende bolig endnu ikke nedrevet, så den planmæssige ret til at anvende ejendommen jf. planlovens § 56 er gældende.
- Terrænreguleringen på 0,3-0,8 m nord og nordøst for den kommende boliger vurderes ikke at virke voldsom i forhold til det omkringliggende terræn.
- Bygningens placering overholder den tinglyste byggelinje 10 m fra vejmidten.
- Selvom huset mv. får et anderledes udtryk end den nuværende bolig i 1,5 etage, så vurderes højde på 7 m, placering og omfang ikke at give gener for landskabet eller en væsentlig ændring heraf.
- Bygningerne størrelse vurderes som passende for en familie og det er en stor grund, så det vil ikke virke som massivt byggeri på grunden eller i forhold til boligen på den modsatte side af vejen.
- Huset og den integrerede garage placeres ikke tættere på skovbrynet end de eksisterende bygninger og da bygninger delvist placeres i område med eksisterende bolig, så giver det ingen ændringer for indblik til skoven fra Langesøvej eller for dyrs færden til og fra skoven fra marken nord og nordøst for ejendommen. Bygningen er undtaget for dispensation fra skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.
- Opførelse af de nye bygninger i stedet for tidligere bolig og garage gives ingen konflikter i forhold til interesserne for potentiel natur og økologiske forbindelser, da bygningen erstatter en anden bolig.
- Terrænreguleringen vil give en god sammenhæng mellem bolig og der etableres bliver trappe/trappe fra terræn til den hævende terrasse. Den eksisterende bolig ligger nede i terrænet og højder på sokkel og gulve i den nye bygning er med til at sikre den bedre mod overfladevand ved kraftig regn.
- Opførelse af bygningerne og terrænreguleringen har ingen betydning for regions bufferzone omkring vandløbet mod syd, da afstrømningsforhold ikke ændres og da det ikke på noget i forhold til at sikre vandløb mod ammoniak-kvælstof fra landbrugsdriften.
- De nye bygninger og den mindre terrænregulering, har ingen betydning for drikkevandsinteresserne i området, da det ikke er skadelige anvendelse i forhold til interesserne for at sikre grundvandet.
- Det nye enfamiliehus og den mindre terrænregulering er ikke i strid med retningslinjerne for at sikre de landskabelige interesser i det større sammenhængende landskabsområde, da bygninger erstatter tidligere bolig og carport og ikke har væsentlig ændret placering og da terrænreguleringen ikke vurderes som et større anlæg. Der er fortsat masser af uberørt landskab inden for det større sammenhængende landskabsområde.

- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at opførelsen af det nye hus mv. samt terrænreguleringen 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 forhold til Natura 2000, så vurderes det at opførelsen af det nye hus ikke påvirker Natura 2000 området på grund af afstanden hertil.

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 info@museumodense.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 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:

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