



Adresse: Vædevej 41, 5462 Morud
Matr. nr. 10d, Væde By, Veflinge

Landzonetilladelse til 197 m2 nyt enfamiliehus og 32 m2 overdækning samt terrænregulering omkring huset

Afgørelse

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til Landzone – 197 m2 nyt enfamiliehus og 32m2 overdækning samt terrænregulering omkring huset på ovennævnte ejendom.

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 og terrænregulering udføres jf. oplysninger modtaget 11. juni 2026
- at det ca. 70 m2 halvtag vest for bygning 2 er nedrevet senest 1. juni 2028
- at køkken fjernes i de ca. 100 m2 af eksisterende bolig, der fortsat ønskes som anneks til den kommende nye bolig.
- at resten af eksisterende bolig ændres til udhus/garage
- at der opnås godkendelse til ændret placering af nedslivningsanlæg

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 14. juli 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 placere det nye hus øst for den nuværende bolig og 10 m fra den eksisterende bolig. Ved den ønskede placering er terrænet højere end terrænet ved den eksisterende bolig og sokkel på det nye hus bliver ca. 0,8 m højere end sokkel på den eksisterende bolig.

Husets boligareal er fordelt med 172 m2 i stueetagen og 25 m2 udnyttet tagetage. Overdækning på de 32 m2 ligger i under taget i gavlen mod syd.

Teknik, Erhverv og Kultur

09. juli 2026

Sagsnummer
S2026-2529

BFE. nr.
2681607

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



Huset opføres med en lidt anderledes tagkonstruktion, så taget bliver 45 gr skråt i siderne og fladt midt på. Facaderne bliver 2,3 m høje og den samlede højde bliver 5,5 m over terræn. Huset bliver 10,1 m bredt og 23,4 m langt inkl. overdækningen. Huset opføres med murede facader og ståltag. Facaderne planlægges med lys overflade, så det passer til det eksisterende hus.

Cirka 100 m² af den eksisterende bolig ønskes anvendt som anneks (uden køkken) til den nye bolig og resten af de eksisterende murede bygninger vil blive anvendt til udhus. Halvtaget vest for eksisterende bygning nedrives.

Det samlede boligareal af anneks og ny bolig vil blive 297 m².

I forbindelse med opførelse og placering er det nødvendigt at udføre lidt terrænregulering, for at skabe et jævnt terræn lige omkring bygningen. Terrænreguleringen vil blive +/- 1,25 m.

Placeringen af den nye bolig i landskabet er en lidt højere og dermed naturligt en smule mere fremtrædende, end eksisterende bolig. Placeringen er valgt ud fra bl.a. at tilgodese eksisterende terræn og landskab, da denne placering kræver et minimum af terrænregulering. Samtidig tilgodeser placeringen de stigende vandmængder og afhjælper afvanding omkring soklen.



I BBR er der registreret disse bygninger:

- Bygning 1: 148 m² bolig
- Bygning 2 40 m² udhus
- Desuden er der opført ca. 70 m² overdækning uden forudgående tilladelse

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

- 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.
- Beskyttet sten- og jorddige langs skel mod syd og delvist langs skel mod vest og øst.
- Indvindingsområde Tågerød vandværk
- Nationalt geologisk interesseområde -Vissenbjerg
Geologisk værdifulde geologiske områder er de områder, der rummer de største landskabelige beskyttelsesinteresser, og de omfatter områder med særlige udsigtsforhold samt lokaliteter, hvor landskabsformerne afviger markant fra omgivelserne. Områderne er særligt sårbare over for byudvikling, større tekniske anlæg herunder vindmøller, master, bebyggelse, råstofindvinding samt tilplantning.
I de værdifulde geologiske områder kan der alene ske etablering af bebyggelse eller anlæg i ganske ubetydeligt omfang og kun såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.
- §3 beskyttet vandhul/sø sydvest på grunden
- Potentielt naturområde og potentielle økologiske forbindelser
Udpegede områder til potentielle naturområder og økologiske forbindelse skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder og sammenhænge mellem eksisterende naturområder.
- Natura 2000 områder – ligger ca. 16.-18 km 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 11. juni – 1.juli 2026 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 197 m² nyt enfamiliehus og 32m² overdækning samt terrænregulering omkring huset på ovennævnte ejendom.

Dette er indgået i vores vurdering:

- I henhold til kommunens vejledning om landzoneadministration gives der normalt tilladelse til opførelse af nye enfamiliehuse, når de erstatter en eksisterende bolig.
- Selvom det nye hus placeres højere i terrænet end den nuværende bolig, så vil det ikke virke skæmmende for landskabet eller i forhold til naboejendommen Vædevej 37 på grund af afstanden og placeringen. Det nye hus kan kun ses fra en kort strækning af Vædehavevej, fra indkørsel og mark ved Vædehave 37 samt fra marken mod øst.
- Afstanden på 10 m øst for eksisterende bygning
- Terrænreguleringen udføres for at skabe et plant niveau omkring det nye hus og ved udvendig vaskeplads og udvendige bruser. Desuden reguleres der lidt ved påfyldning mod øst, så der ikke bliver helt så stejl skråning fra huset til indkørsel mv. Reguleringen mod øst vil give et mere harmonisk indtryk og overgang i forhold til placering af huset og det omgivende lavere terræn.
- Placering og udformning af det nye hus betragtes ikke som større bebyggelse i forhold til retningslinjerne for de større sammenhængende landskabsområder og opførelsen vil ikke forringe den generelle oplevelse af landskabet, hvor der generelt er opført bygninger forholdsvis langt væk fra offentlig vej og god indbyrdes afstand, så landskabet stadig fremtræder tydeligt.
- Opførelsen har ingen betydning for vandindvindingsinteresserne og hverken hus eller terrænregulering påvirker den beskyttede sten- og jorddige, da det sker langt fra skel.
- I forhold til de værdifulde geologiske interesser for området, så påvirker huset placering og terrænregulering ved huset og mod øst ikke landskabsinteresserne, da placering sker i tilknytning til eksisterende bebyggelse og da terrænregulering tilpasses landskabet, der fortsat vil fremstå kuperet og varieret.
- Huset placeres ca. 70 m fra den § 3 beskyttede sø/vandhul og påvirker derfor ikke naturbeskyttelsesinteresserne.
- Der er tale om et meget stort område udpeget som potentielle naturområdet og økologiske forbindelse, hvor der også er andre bebyggelse med gårde og boliger. Placeringen og opførelsen vurderes ikke at have en uheldig påvirkning for de overordnede interesser for det samlede område. Desuden sker terrænregulering og opførelse af huset udenfor de områder mod nord, hvor der er særlige naturbeskyttelsesinteresser.
- En del af det geologiske interesseområde omkring Vissenbjerg ligger i Nordfyns Kommune.
- 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. Området som huset opføres i ligger væk fra vandhul/søen og fremstår som klippet græs og anvendes delvist til nedsivningsanlæg.
- I forhold til Natura 2000, så har den nye bygning ingen betydning på grund af afstand til Natura 2000 områder.

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:

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