



Teknik, Erhverv og Kultur

28. maj 2026

Sagsnummer
S2026-5313

BFE. nr.
100839004

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: Mejerivej 5B, 5450 Otterup
Matr. nr. 19 i, Ringe By, Nr. Næraå

Landzonetilladelse til indretning af 2 ekstra boliger

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til indretning af 2 ekstra boliger på ovennævnte ejendom. Boligerne er på 42 og 85 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 modtaget i de to ansøgninger om landzonetilladelse samt at der ikke sker tilbygning.

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 1. juni 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

Landzonetilladelsen er oprettet i forbindelse med de 2 fremsendte ansøgninger om byggetilladelse til indretning af 2 ekstra boliger. Boligen på 42 m² indrettes i stueetagen af BBR-bygning nr. 2 og boligen på 85 m² indrettes i del af stueetagen i BBR-bygning nr. 4.



Luffoto med placering vist med gul og rød farve

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er tidligere mejeribygning, hvor der tidligere er tilladt indrettet en bolig på 1. sal af BBR bygning nr. 2. Resten har indtil videre været anvendt til lager mv. for erhvervsvirksomhed. Ejendommen ligger i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr. 19 i, Ringe By, Nr. Nærrå er på 2423 m². Det bebyggede areal er 667 m², etagearealet er 703 m², heraf 107 m² bolig.

Indretning af yderligere 2 boliger kræver landzonetilladelse, da den ændrede anvendelse ikke er er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

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

- 250 m bufferzone jf. Region Syddanmark omkring vandløb
- Større uforstyrrede landskaber
Et uforstyrret landskab er et større område, hvilket efter fynske forhold er over 50 ha, som i vidt omfang er friholdt og upåvirket af større tekniske anlæg, større infrastrukturanlæg som motorvej og jernbane, større bysamfund og væsentlig bymæssig påvirkning i øvrigt samt større ferie- fritidsanlæg som motorbaner, større skydebaner eller feriecentre.
- Kystnærhedszone
- Større uforstyrrede landskaber
- Natura 2000 – ca. 1,3 km nord for ejendommen og ved
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 og søgning er også foretaget via Danmarks Miljøportal.

Naboorientering

Forudgående naboorientering inden afgørelse er undladt jf. Planlovens § 35, stk. 5, da det ansøgte anses for at være af underordnet betydning for ejendommen Mejerivej 11 mod nord på grund af afstand mellem bygninger. I forhold til Mejerivej 5A mod syd, så ejes også af ejeren af Mejerivej 5B-5C og vi har vurderet at den ændrede indretning ikke har betydning for lejerne.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til indretning af de to boliger på henholdsvis 42 og 85 m², så der herefter er 3 boliger på ejendommen udover erhverv.

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Vi har vurderet, at det er hensigtsmæssigt at tillade indretning til yderligere 2 boliger, da der ikke sker tilbygningen i forbindelse med den ændrede anvendelse. Selvom bygningen udføres med flere vinduer og døre, så har ombygning og ændringen ingen påvirkning af landskabet.
- Der er to indkørsler til ejendommen og trafikken til og fra de ekstra boliger vurderes uden betydning for ejendommen Møllevej 5A, der også har indkørsel langs skellet mellem de 2 ejendommen.
- Den ændrede anvendelse har ingen betydning i forhold til den 250 m bufferzone jf. Region Syddanmark omkring sårbar natur som beskyttelse mod lokalt nedfald af luftbåren ammoniak-kvælstof fra danske landbrugsbedrifter, da arealet er ikke i drift til landbrug mv.
- Da indretningen sker i eksisterende bygninger, er de ekstra boliger ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer om at de større uforstyrrede landskaber skal friholdes for høje og støjende anlæg.
- Den ændrede anvendelse vurderes af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser for kystnærhedszone, da boliger indrettes i eksisterende bygning og dermed ikke påvirker landskabet.
- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at den ændrede anvendelse af erhvervsbygning til 2 ekstra bolig har vil har 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. Ombygningen sker i eksisterende bygninger og det meste af grunden er udført med fastbelægning.
- I forhold til Natura 2000, så vurderes det at den ændrede anvendelse ikke har betydning for Natura 2000 området på grund af afstanden og da indretningen sker i eksisterende bygninger

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:

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