



Landinspektørfirmaet Nørgaard v/Mikkel Steen Nørgaard
Torvet 1
5750 Ringe

Att. Jette Roel

Adresse: Østerballevej 39, 5450 Otterup
Matr. nr. 5 a, Hasmark By, Norup

Landzonetilladelse til udstykning af ca. 1000 m² grund

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til udstykning af en grund på ca. 1000 m² 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. Opførelsen af en ny bolig kræver særskilt landzonetilladelse.

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 16. juli 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 udstykning er modtaget 23. maj 2025.

Grunden ønskes udstykket med henblik på opførelse af ny bolig. Der vil blive etableret en separat overkørsel til den nye grund.



Den nye grund er markeret med rød ramme omkring

Teknik, Erhverv og Kultur

15. juli 2025

Sagsnummer
S2025-5247

BFE. nr.
9432803

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



Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr. 5a, Hasmark By, Norup er 4828 m².

Udstykningen kræver landzonetilladelse, da udstykning for ny bolig ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

I BBR er der registreret én bygning 196 m² enfamiliehus på ejendommen. Jf. luftfoto ser det ud til at der er opført en bygning i det område der udstykkes. Bygningen er ikke indberettet til BBR.

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

- Kommuneplanramme BE 18 – landsby med boliger, ferieboliger og turistrelaterede erhverv
- Indvindingsopland (grundvand)område for drikkevandsinteresser
- Større sammenhængende landskabsområder
- Kystnærhedszone
- Større uforstyrrede landskaber
- Natura 2000

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.

Naboorientering

Der har været gennemført naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Vi har ikke modtaget bemærkninger til forslaget om udstykning.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til udstykning af 1000 m² grund.

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Området kan anvendes til boligformål jf. kommuneplanens rammeområde BE18 for landsbyen.
- I henhold til kommunens vejledning om landzoneadministration gives der normalt tilladelse til i afgrænsede landsbyer eller anden tilsvarende sammenhængende bebyggelse til opførelse af enkelte nye boliger i form af huludfyldninger mv. Grunden ligger mod vejen og kommende bebyggelse kan sidestilles med huludfyldning i forhold til bebyggelsesstrukturen i

landsbyen, selvom det ubebygget areal mod vest ligger udenfor kommuneplanens rammeområde.

- Efter udstykning vil matr.nr.5a, Hasmark By blive ca. 3828 m², hvilket vurderes som passende i forhold til boligen på 196 m².
- Ny overkørsel til grunden kræver tilladelse jf. vejlovgivninger, hvis det ikke er muligt, så kan adgang ske via eksisterende indkørsel. Østerballevej er en af flere veje med trafik til sommerhusområderne nordfor landsbyen og trafikken til og fra den ekstra bolig giver ingen uheldig påvirkning for naboer eller trafikafviklingen.
- I forhold til kystnærhedszonen, så vurderes den nye bygning at være af underordnet betydning, da grunden ligger inden for landsbyafgrænsningen.
- De større sammenhængende landskabsområder omfatter noget større områder med betydelige landskabelige værdier, herunder også de mest velbevarede hovedgårdslandskaber. Det uforstyrrede landskab er et område over 50ha, der i vidt omfang friholdt og upåvirket af større tekniske anlæg mv.

Udstykningen og en kommende bygning sker indenfor landsbyafgrænsning og bygningen vil ikke blive opført ude i landskabet og har dermed ingen påvirkning for oplevelse af de sammenhængende landskabsområdet eller de større uforstyrrede landskabet.

I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at udstykningen ikke har indvirkning på eventuelt dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rastoområder for særligt beskyttede arter jf. habitatbekendtgørelsen.

I forhold til Natura 2000, så har udstykningen ingen betydning, da landsbyen ligger langt væk fra Natura 2000 område.

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.

Jeg holder ferie i uge 31,32 og 33

Venlig hilsen

Anne Kirsten Leth

Bygge- og landzonesagsbehandler

Direkte tlf.: 20429678

E-mail. annle@nordfynskommune.dk

Kopi af afgørelsen er sendt til:

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