



Adresse: Skovgyden 27, 5450 Otterup
Matr. nr. 43 a, Ørritslev By, Skeby

Teknik, Erhverv og Kultur

7. oktober 2026

Sagsnummer
S2026-2750

BFE. nr.
1330977

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



Landzonetilladelse til 227m2 nyt stuehus inkl. 41 m2 overdækninger

Afgørelse

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af 227 m2 nyt stuehus inkl. 41 m2 overdækninger.

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 bygningen placeres jf. rev. plan modtaget 6. august 2027

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 9. oktober 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 opføre et nyt stuehus og ønsker at bevare det eksisterende stuehus til udlejning.

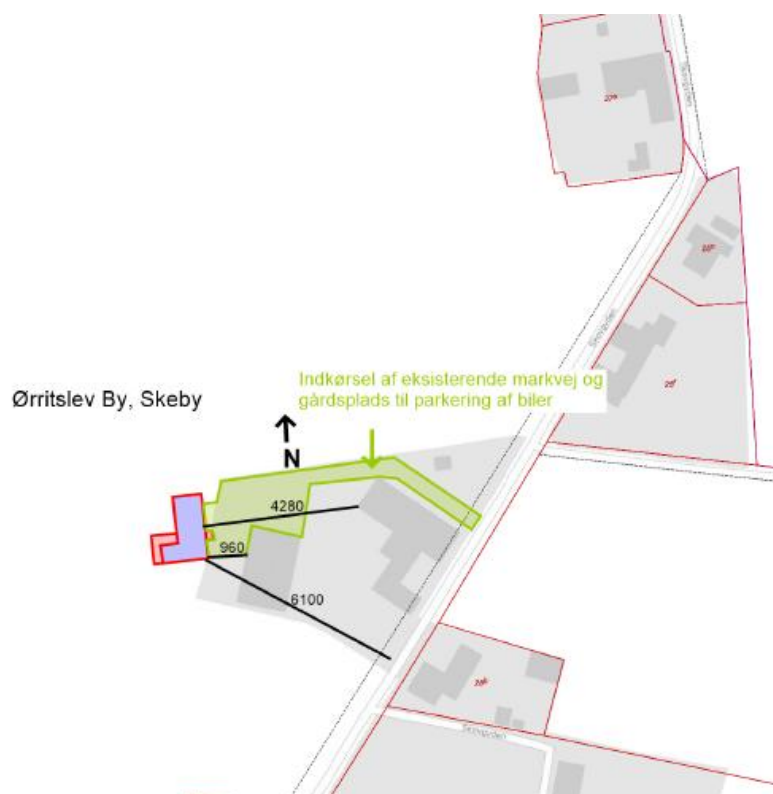
Det nye hus bliver 227 m2 inkl. i alt 38m2 overdækning ved indgang og overdækket terrasse.

Huset opføres i én etage med træbeklædning og cementtagsten.

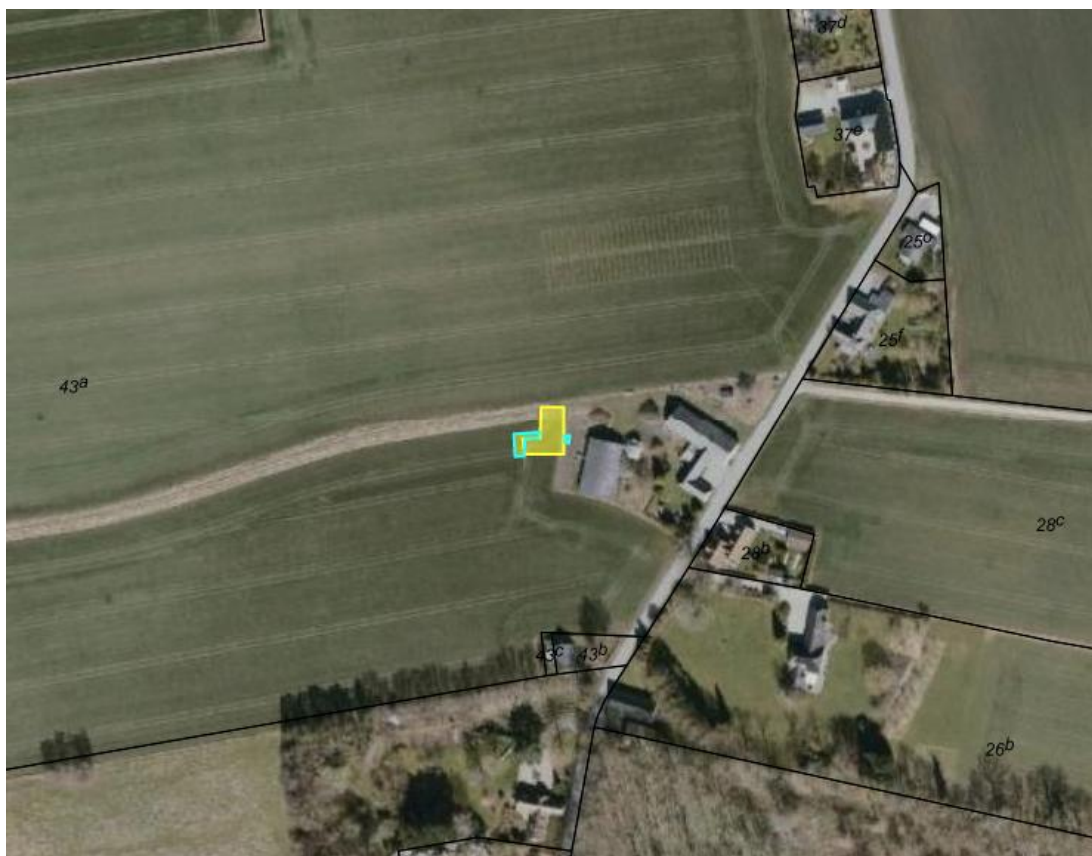
Huset ønskes placeret vest for de eksisterende bygninger og i en afstand på knap 10 m fra maskinhuset.

Indkørsel ved ske ad nuværende markvej og der etableres gårdsplads til parkering i området nord for maskinhuset og øst for det nye hus.

Husets højde bliver ca. 5,2 m over terræn.



Tegning fra ansøgningen – lille er huset , rød er overdækninger



Luftfoto med placering vist med gul farve, overdækninger vist med turkis ramme omkring

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 19,3 ha med 2 lodder. Boligen opføres på matr.nr. 43 a, Ørritslev By, Skeby, der er på ca. 17,30 ha.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, da det ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36, da bygningen ikke placeres i tilknytning til de nuværende bebyggede arealer, hvor det er bygningen 1, 2 og 3 der er de oprindelige landbrugsbygninger.

I BBR er der registreret disse bygninger:

Bygning 1 : 120 m² stuehus til landbrugsejendom, opført 1857

Bygning 2 : 160 m² tiloversblevet landbrugsbygning, opført 1930

Bygning 3 : 120 m² tiloversblevet landbrugsbygning, opført 1930

Bygning 4 : 316 m² tiloversblevet landbrugsbygning, opført 1980

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

- Drikkevandsinteresser OD område
- Kystnærhedszone på den østligste del af grunden
- Lavbundsarealer – på den vestligste del af grunden ca. 300 m fra det nye hus
- Større uforstyrrede landskaber
- Potentielle økologiske forbindelser – omfatter den ønskede placering og mange andre ejendomme i området
- Potentielle naturområder – på del af den vestlige del af grunden ca. 300 m fra det nye hus
- Natura 2000 – Odense Fjord, ca. 3 km øst 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 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 og ikke konstateret i en diameter på ca 120 m² om placeringen

Naboorientering

Der har i perioden 14-30. september 2026 været gennemført naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Vi har kun modtaget bemærkning om at det er glædeligt, at der sker noget nyt på vejen.

Begrundelse for afgørelsen

Nordfyns Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af 227 m² nyt stuehus inkl. 41 m² overdækninger med en placering ca. 10 m vest for bygning 4.

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- Selvom afstanden til oprindelige stuehus bliver lidt over 50m, så vurderes placering af det nye hus som hensigtsmæssig i forhold til de eksisterende bygninger og bygningerne vil stadig fremstå som samlet bebyggelse i landskabet og det nye hus virker ikke som spredt bebyggelse, da bygninger ligger i en samlet "klynge".
- Husets færdige højde på ca. 5,2 m over terræn vurderes som tilpasset ejendommen og virker på ingen måde dominerende, da det er mindre end højden på bygning 2,3 og 4 og cirka svarer til højden af den eksisterende bolig
- Placeringen er også hensigtsmæssig, så der bliver afstand mellem de fremtidige to boliger på ejendommen. Fastholdelse af boligen i bygning 1 til udlejning sidestilles med den ene bolig, der kan indrettes i overflødiggjort landbrugsbygning jf. planlovens § 37.
- Det nye stuehus får et boligareal på 186m², hvilket vurderes som passende til én familie og i forhold til landbrugets areal på ca. 19,3ha. Det samlede boligareal af det nye stuehus og det oprindelige stuehus bliver 306 m².
- Indkørsel etableres hvor der er markvej og allerede sker kørsel i forbindelse med til og fra kørsel til bygning 2 og 3 og gårdspladsen indrettes på areal nord for bygning 4, hvilket vil give en ændret karakter i forhold til nuværende græsareal med markvejen mv., men det vurderes ikke at være skæmmende for landskabet eller anderledes end andre gårdspladser ved landbrugsejendomme.
- Opførelse af huset giver ikke konflikter i forhold til de større uforstyrrede landskaber, der ønskes friholdt for høje og større støjende anlæg.
- Opførelse af boligen påvirker ikke drikkevandsinteresserne i området.
- Det nye stuehus opføres uden for afgrænsningen af kystnærhedszone og lagt fra de lavtliggende områder og potentielle naturområder mod vest.
- De udpegede områder til potentielle økologiske forbindelser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at skabe forbindelser mellem eksisterende naturområder og økologiske forbindelser, men placeringen forholdsvis tæt på de eksisterende bygninger tillades, da der stadig er mange ubebyggede areal i området og på ejendommen til at sikre de økologiske forbindelser.
- I forhold til Bilag IV arter, så vurderer vi, at opførelsen af det nye hus inklusiv ny indkørsel 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 vurderingen har vi lagt vægt på at boligen placeres på en del af dyrket mark.
- I forhold til Natura 2000, så vurderes det at opførelsen af den nye bygning ikke vil have indvirkning af 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:

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