



Teknik, Erhverv og Kultur

11. maj 2026

Sagsnummer
S2025-7129

BFE. nr.
2666139

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: Møllevej 72, 5450 Otterup
Matr. nr. 3 f, Egense By, Norup

Landzonetilladelse til 228 m2 nyt enfamiliehus, 76 m2 overdækninger ved huset, 110 m2 garage samt terrænregulering

Nordfyns Kommune giver hermed landzonetilladelse til 228m2 enfamiliehus, 76 m2 overdækninger ved huset samt 110 m2 garage sammenbygget med huset. Desuden gives tilladelse til terrænregulering omkring de nye bygninger.

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 bygninger og terrænregulering placeres og udføres som vist på tegninger modtaget 29. marts 2026 med terrænkote på max 3,25 omkring bygningen.

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside 13. maj 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

Ansøgningen omfatter nyt enfamiliehus på 228 m2, 76 m2 overdækkede arealer under tag ved boligen samt 100 m2 garage.

Boligen opføres i stedet for tidligere bolig, der blev nedrevet i 2022.

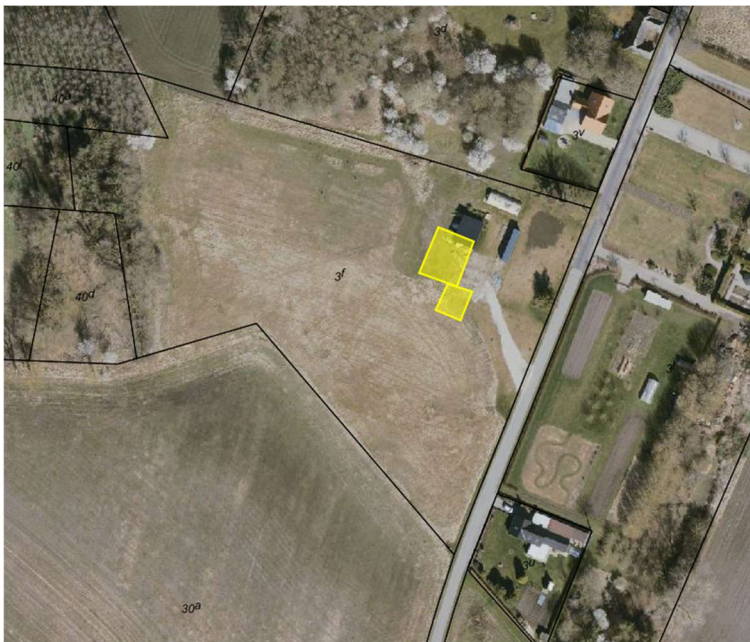
Bygninger vil blive placeret længere væk fra vejen end de tidligere nedrevne bygninger fra den oprindelige gårdbebyggelse. Husets facade mod vejen placeres 38 m fra skellet mod vejen og garagens facade ca. 29,8m fra skellet mod vejen.

Ydervægge bliver mursten og tag udføres med metalplader.

Huset opføres i en etage med ensidig taghældning. Taget på boligen falder fra vest mod syd og den højeste facade bliver mod vest (væk fra vejen). Husets max højde over terræn bliver ca. 5,2 m.

Garagen opføres også med ensidig taghældning, dog i modsat retning, så den højeste facade bliver mod vejen (øst). Garagens max. højde over terræn bliver ca. 4,4m.

På grund af terrænforhold ved den ønskede placering vil der blive udført en terrænregulering i området omkring det nye hus, så det fremtidige terræn bliver i kote (højde) 3,25. Højden udlignes ned til eksisterende terræn med skråninger og mod øst med jævnt faldende terræn. Den største forskel mellem nyt og eksisterende terræn er 1,3 m.



Luftfoto med placering af huset vist med gul farve

Kommunens oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en tidligere gård, nu beboelsesejendom i landzone og ejendommens grundareal, matr.nr. 3f, Egense By, Norup er på 12722 m².

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, da sagen ikke er undtaget for landzonetilladelse jf. planlovens § 36-37.

I BBR er der registreret disse bygninger:

Bygning 3: 60 m² anden bygning til landbrug

Bygning 4: 40 m² lade mv. (roekælder)

Desuden er der:

- meddelt tilladelse til at opføre 146 m² hal
- opstillet 30 m² midlertidig container til udhusformål (der er igangværende sag om lovliggørelse)

Området er besigtiget i forbindelse med det oprindelige forslag til placering og terrænregulering, hvorefter vi modtog ændrede forslag til placering og til knap så meget terrænregulering.

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

- Potentielt lavbundsareal/vådområde på den vestlige halvdel af grunden

- Område udlagt til store husdyrbrug
- Potentielle økologiske forbindelse
- Uønsket skovrejsning
- 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 i området hvor der bygges og terrænreguleres. Søgning er foretaget via Danmarks Miljøportal, hvor arter ikke er registreret.

Naboorientering

Der har i perioden 23. april – 8. maj 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 228 m² by bolig samt 76 m² overdækket areal under tag ved boligen og 110 m² garage sammenbygget med boligen.

Dette er indgået i vores vurdering:

- I henhold til kommunens vejledning om landzoneadministration gives der normalt tilladelse til opførelse af en ny bolig, når en tidligere bolig er nedrevet.
- De områder på grunden, der ligger indenfor lavbundsområder ligger vest for de nye bygninger og vest for det område der terrænreguleres, så bygningerne og terrænreguleringen er ikke i strid med retningslinjer, da byggeri og anlæg ikke etableres i lavbundarealet og det potentielle vådområde og de potentielle økologiske forbindelser.
- Opførelsen af bygningerne ændrer ikke på at området generelt stadig er udpeget til område for større husdyrbrug.
- Bygningerne har ingen betydning i forhold til området mod vest, der er udpeget til område med uønsket skovrejsning.
- Terrænregulering mod vejen er ubetydelig, så i forhold til udtrykket mod vejen, se er det ikke et væsentlig andet udtryk. Skråninger mod syd og vest udføres med forholdsvis lavt fald og så de gradvist falder ned til det eksisterende terræn i marken, der ligger som ikke dyrket område /vild med vilje. Terrænreguleringen vurderes ikke at have en uheldig påvirkning af det ellers flade landskab, da er næsten ikke reguleres i område mod vejen, men ned mod de lavereliggende arealer mod syd og vest.
- Bygningens placering tilbagetrukket fra vejen svarer til boligen på den modsatte side af vejen, men afviger fra mange andre bygningers placering. Vi har vurderet bygningernes placering lidt vest og syd for tidligere bygninger som hensigtsmæssig for ejendommens anvendelse. Det samlede bygningsareal af bolig, garage og overdækninger på 414 m²

vurderes som hensigtsmæssigt i forhold til omfanget af tidligere bygninger og i forhold til at eksisterende enfamiliehus uden landzonetilladelse kan tillades udvidet til 500m².

- Der er tale om en forholdsvis stor grund, hvor der udover garage til biler er behov for plads til maskiner til pasning af jorden og derfor vurderes det hensigtsmæssigt med garagen på de 76 m², selvom der også er givet tilladelse til 146 m² hal til udhus formål.
- 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. har været dyrket mark indtil 2022 og fungeret som færdsels- og manøvreområde for maskiner mv til og fra nuværende bygning 3.
- I forhold til Natura 2000, så vurderes det at opførelse af de nye bygninger og terrænruleringen ikke har væsentlig påvirkning af Natura 2000 omkring Odense Fjord, der ligger ca. 3 km øst for ejendommen.

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
- Lunaark, cvr.nr. 43675737
- Museum Odense, info@museumodense.dk
- Danmark Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Friluftsrådet, fr@friluftsradet.dk