



## Kerteminde Kommune

Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

Dato: 24. april 2024

### Kontakt

Team Byggesag  
mail: Byg@kerteminde.dk  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-2828  
Ejendoms Nr.:

ASEO INVEST ApS  
Kølstrupvej 29  
5330 Munkebo

## Landzonetilladelse til genopførelse af bolig

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af bolig på ejendommen Kølstrupvej 23B, 5330 Munkebo med matr. nr. 26b, Dræby By, Munkebo.

Eksisterende bygninger, bestående af bolig og tidligere staldbygning, nedrives og genopbygges med nøjagtig samme grundareal og beliggenhed. Eksisterende udhus på 29 m<sup>2</sup> bevares.

Den nye bygning opføres med ydervægge i mursten, der vandskures og males i lys hvid/beige farve, og med sadeltag med 45° hældning beklædt med sorte eller røde teglsten. Bygningen opføres med udnyttet tagetage og får et samlet areal på 323 m<sup>2</sup>, fordelt på 184 m<sup>2</sup> i stueplan og 139 m<sup>2</sup> i tagetagen. Bygningen får en samlet højde på 7,85 m og indrettes med 250 m<sup>2</sup> bolig og 73 m<sup>2</sup> garage/udhus.

### Lovgivning

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver opførelse af ny bolig en landzonetilladelse.

### Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til genopførelse af bolig på ejendommen Kølstrupvej 23B, 5330 Munkebo med matr. nr. 26b, Dræby By, Munkebo, i henhold til §35, stk.1, i bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 223 af 01/03/2024.

Tilladelsen er meddelt på vilkår, der fremgår af næste afsnit.

**Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de rette myndigheder, herunder byggetilladelse.**

Tilladelsen bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 5 år gældende fra klagefristens udløb.

### Vilkår

Det er en forudsætning for tilladelsen, at følgende vilkår overholdes:

- Dispensation til udvidelse af bolig og ombygning inden for strandbeskyttelseslinjen af 7. marts 2024 samt tillægsafgørelse af 14. marts 2024 skal nøje overholdes.
- Byggeriet skal opføres i overensstemmelse med ansøgningen mht. størrelse, placering, udformning, materialer og farver.
- Tagsten på bygningen skal fremstå matte.



## Kerteminde Kommune

Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

Dato: 24. april 2024

### Kontakt

Team Byggesag  
mail: Byg@kerteminde.dk  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-2828  
Ejendoms Nr.:

### Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en beboelsesejendom på 17.203 m<sup>2</sup> beliggende i det åbne land i landzone udenfor kommuneplanens rammer.

På ejendommen er registreret en bolig på 123 m<sup>2</sup>, en tiloversbleven landbrugsbygning på 112 m<sup>2</sup> og et udhus på 29 m<sup>2</sup>.

Der er den 21. marts 2024 meddelt nedrivningstilladelse til bolig og tiloversbleven landbrugsbygning.

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen, som er en zone langs de danske kyster, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabet jf. planlovens §5a og §35 stk.3. Der må således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Ejendommen er desuden beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må foretages ændringer, som eksempelvis opførelse af bebyggelse.

Kystdirektoratet har den 7. marts 2024 meddelt dispensation til udvidelse af bolig og ombygning på ejendommen. Kystdirektoratet har den 14. marts 2024 truffet en tillægsafgørelse om at den i afgørelsen beskrevne ejendom kan nyopføres efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

En lille del af ejendommen, mod øst, er strandeng og beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3, ligesom arealet i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som lavbundsareal og naturbeskyttelsesområde.

Derudover er der ingen særlige naturbeskyttelses- eller fredningsinteresser på ejendommen.

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om genopførelse af bygninger med nøjagtig samme grundareal og beliggenhed, hvor der alene tilføjes seks mindre kviste, og da der er meddelt dispensation i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Kerteminde Kommune har vurderet at en tilladelse til ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelser og hensynet bag planlovens kyst- og landzonebestemmelser.

### Natura 2000-områder

Kerteminde Kommune må ikke meddele tilladelser og dispensationer til projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) eller de strengt beskyttede arter, jf. EU-Habitatdirektivet og det tilhørende bilag IV. Kerteminde Kommune skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen.

Nærmeste beskyttede internationale naturbeskyttelsesområde til ansøgte ændring ligger over 1,5 km mod vest. Der er tale om Natura 2000-område nr. 110 Odense Fjord.

Kerteminde Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter på ejendommen. Der kan dog potentielt være flagermus i området, men disse vurderes ikke at blive påvirket negativt af ansøgte projekt.

Kerteminde Kommune vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter vil skade bilag IV-arter eller arter og naturtyper i Natura 2000-området. Kommunen vurderer desuden, at landzonetilladelsen ikke vil hindre opnåelse af gunstige bevaringsstatus for arterne eller

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: [www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)



## Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag**

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

Dato: 24. april 2024

### **Kontakt**

Team Byggesag  
mail: Byg@kerteminde.dk  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-2828  
Ejendoms Nr.:

naturtyperne i Natura 2000-området. Kerteminde Kommune vurderer derfor, at en nærmere konsekvensvurdering ikke er påkrævet.

### **Naboorientering**

Ansøgningen er sendt i naboorientering, i henhold til planlovens §35, stk. 4. Kerteminde Kommune har ikke modtaget kommentarer til ansøgningen.

### **Museumsloven**

Hvis der under gravearbejdet fremkommer oldsager, fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal Østfyns Museer, Landskab og Arkæologi, Vikingevej 123, 5300 Kerteminde straks underrettes på telefon 65 32 16 67 eller mail [Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk)  
Endvidere henvises til bestemmelser om beskyttelse af fortidsminder i museumslovens kapitel 8, §§ 24-27.

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort d.d. på kommunens hjemmeside, [www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk), under 'Aktuelle høringer og afgørelser'. Landzonetilladelsen må først udnyttes 4 uger efter at tilladelsen er offentliggjort. En eventuel klage over afgørelsen har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Venlig hilsen

Kerteminde Kommune  
v. Stine Hansen  
Bygge- og landzonesagsbehandler

**Vedlagt**      Situationsplan  
                    Facader  
                    Klagevejledning

### **Kopi til**

Østfyns Museer: [Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk](mailto:Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk) og [arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

Danmarks Naturfredningsforening: [dnkerteminde-sager@dn.dk](mailto:dnkerteminde-sager@dn.dk) og [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

Dansk Ornitologisk Forening: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [kerteminde@dof.dk](mailto:kerteminde@dof.dk)

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: [www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)



# Kerteminde Kommune

Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

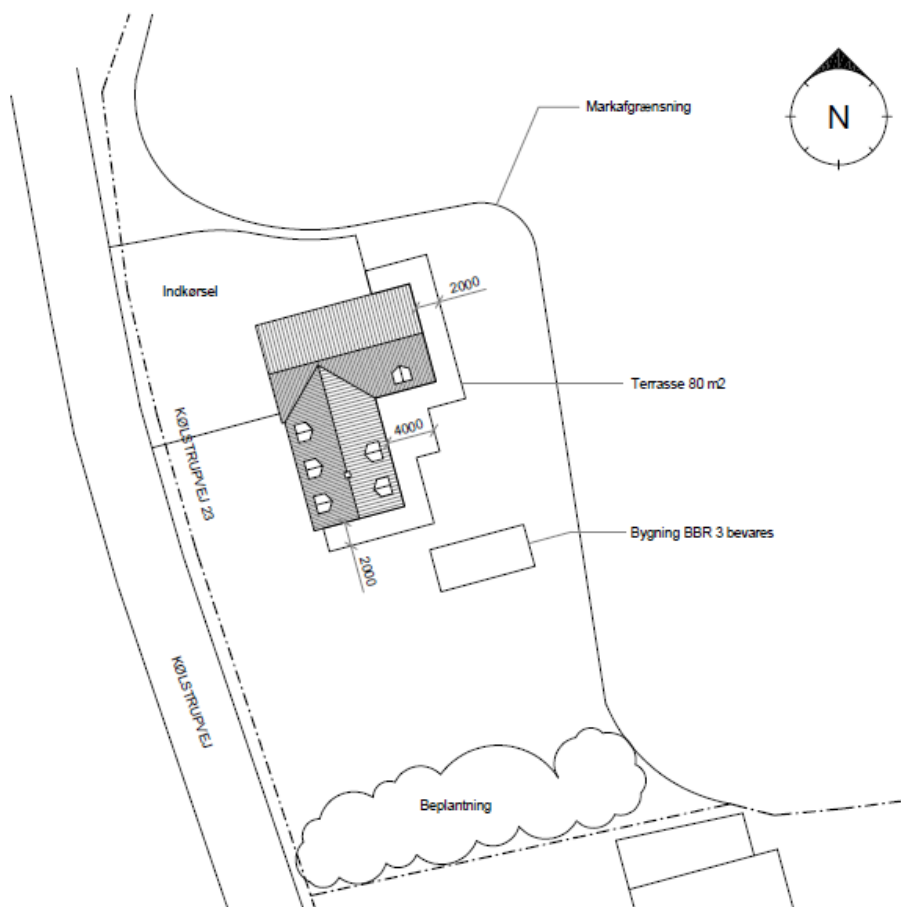
Dato: 24. april 2024

## Kontakt

Team Byggesag  
mail: Byg@kerteminde.dk  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-2828  
Ejendoms Nr.:

## Situationsplan



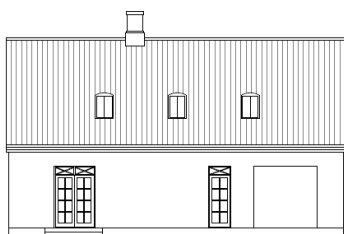
## Facader



FACADEPSTALT MOD SYD



FACADEPSTALT MOD VEST



FACADEPSTALT MOD NORD



FACADEPSTALT MOD ØST



## Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag**

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

Dato: 24. april 2024

### **Kontakt**

Team Byggesag  
mail: Byg@kerteminde.dk  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-2828  
Ejendoms Nr.:

### **Klagevejledning**

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 22. maj 2024.

Du klager via Klageportalen, som du finder via på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kerteminde Kommune via klageportalen.

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, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)