



Selleberg Ejendomsselskab ApS  
Prinsesse Alexandrines Alle 20, 1.  
2920 Charlottenlund

Kerteminde Kommune  
Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf. 65 15 15 15  
plan@kerteminde.dk  
www.kerteminde.dk

### **Landzonetilladelse til etablering af en bolig i kostalden, Kertemindevejen 23A, Marslev**

1. juni 2023

Kerteminde Kommune har den 30. maj 2023 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse 180 m<sup>2</sup> i bygning 6 (kostalden) fra erhverv til bolig på ejendommen matr.nr. 1a Selleberg Hgd., Birkende, med adressen Kertemindevejen 23A, 5290 Marslev.

Sagsnr.  
S2023-6876

Det fremgår af bilag til ansøgningen, at Selleberg ingen dyreavl har, hvorfor kostalden står tom. Det fremgår desuden, at ansøgte areal, under den tidligere ejer, har været anvendt til erhverv.

Dokumentnr.  
D2023-61900

Begrundelsen for ansøgningen er, at I ønsker at gøre Selleberg til en levende herregård igen, hvor man kan bo og arbejde, og hvor flere mennesker kan have en tilknytning til.

### **Lovgivning**

En ændring i anvendelse af bebygget areal, kræver landzonetilladelse, i henhold til planlovens §35, stk. 1.

### **Afgørelse**

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til at ændre anvendelse af 180 m<sup>2</sup> fra erhverv til bolig i bygning 6 på ejendommen matr.nr. 1a Selleberg Hgd., Birkende, med adressen Kertemindevejen 23A, 5290 Marslev, i henhold til §35, stk.1, i bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 1157 af 01/07/2020.

Tilladelsen er meddelt på vilkår, der fremgår af næste afsnit og bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år gældende fra klagefristens udløb.

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

### **Vilkår**

Det er en forudsætning for tilladelsen, at boligen indrettes i overensstemmelse med ansøgningen med bilag.

### **Baggrund for afgørelsen**

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 73 ha beliggende i det åbne land i landzone uden for kommuneplanens rammer.

Derudover er der ingen særlige landskabs-, 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 en ændring i anvendelse af 180 m<sup>2</sup> eksisterende erhverv i en overflødiggjort landbrugsbygning til bolig uden der sker om- eller tilbygning.

Der er en fin indkørsel til ejendommen og det lukkede gårdmiljø er egnet til parkering af biler ud for boligen uden, at det syner for omgivelserne.

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 bygning 6 ligger ca. 2,3 km mod øst. Der er tale om Natura 2000-område nr. 113 Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose.

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

### **Naboorientering**

Ansøgningen er ikke sendt til orientering ved naboer, da kommunen har vurderet, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for de omboende, jf. planlovens §35, stk. 5.

### **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. Trine Baier Jepsen  
Plan- og miljømedarbejder



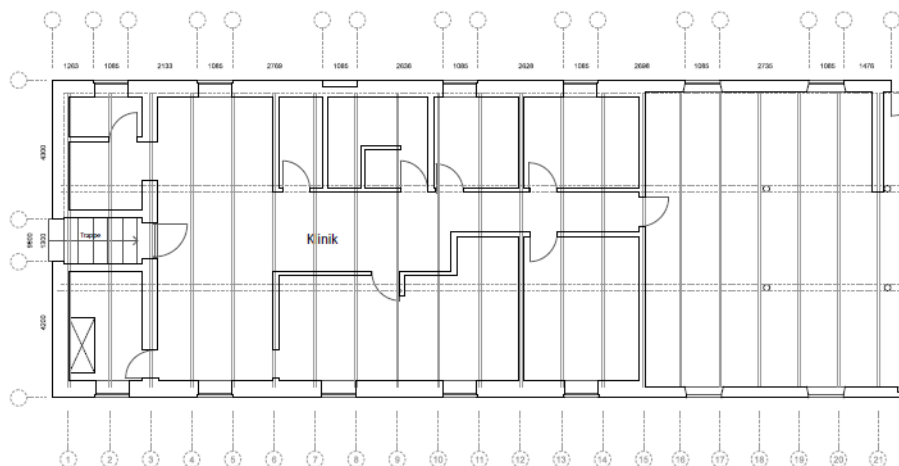
**Vedlagt** Plantegning  
Klagevejledning

Side 3 af 3

### Kopi til

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

### Plantegning



### Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 29. juni 2023.

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)

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på:

[www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)