



Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

Dato: 24. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2019-11617
Ejendoms Nr.:

Søren Wistoft Larsen
Brockdorff Alle 42
5390 Martofte

Afgørelse om forlængelse af landzonetilladelse

Kerteminde Kommune har den 9. juli 2024 modtaget din ansøgning om forlængelse af landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbeboelse som erstatning for eksisterede på ejendommen Fynshovedvej 630, 5390 Martofte med mart.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup.

Der søges om at tilladelsen forlænges med 5 år, da projektet grundet covid-pandemien måtte lægges i mølpose grundet udfordringer med at finde håndværkere og projektet efterfølgende endnu engang måtte sættes i bero grundet dødsfald i den nærmeste familie.

Projektet var tænkt som sidste led i et næsten afsluttet generationsskifte af et samlet land- og skovbrug – gården Brockdorff - hvor ejers forældre skulle flytte fra ejendommens hovedbygning til et mindre hus.

Lovgivning

I henhold til planlovens §56, stk. 3., kan kommunalbestyrelsen i tilladelser efter § 35, stk. 1 fastsætte en frist længere end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der stilles vilkår om nedrivning af den hidtidige bolig.

Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved forlængelse med 5 år, af landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbeboelse som erstatning for eksisterede på ejendommen Fynshovedvej 630, 5390 Martofte med mart.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup, i henhold til §56, stk.3, i bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 572 af 29/05/2024. Landzonetilladelsen forlænges med 5 år, fra udløbet af klagefristen på den oprindelige tilladelse, og vil således gælde frem til den **8. august 2029**.

Baggrund for afgørelsen

Der er den 11. juli 2019 meddelt landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbolig, i 1½ plan med boligareal på maksimalt 450 m², som erstatning for eksisterende bolig.

Der er ikke sket ændringer i de naturmæssige og landskabelige udpegninger, hvor huset ønskes placeret, siden tilladelsen blev meddelt og der er således ikke hensyn der taler imod en forlængelse af tilladelsen. På den baggrund er det Kerteminde Kommunes vurdering at landzonetilladelsen kan forlænges til en gyldighed på samlet 10 år.

Kerteminde Kommune har vurderet at en forlængelse af tilladelsen 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.

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: 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. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2019-11617
Ejendoms Nr.:

Nærmeste beskyttede internationale naturbeskyttelsesområde til ansøgte ligger ca. 700 m mod vest. Der er tale om Natura 2000-område nr. 107 Fyns Hoved, Lillegrund og Lillestrand.

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, 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

Klagevejledning

Landzonetilladelse af 11 juli 2019, som forlænges – ”Landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af ny helårsbeboelse på Fynshovedvej 630 som erstatning for eksisterede”

Kopi til

Østfyns Museer: Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk og arkaeologi@ohavsmuseet.dk

Danmarks Naturfredningsforening: dnkerteminde-sager@dn.dk og dn@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og kerteminde@dof.dk

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: 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. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2019-11617
Ejendoms Nr.:

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 21. november 2024.

Du klager via Klageportalen, som du finder via på www.borger.dk og 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



Søren Wistoft Larsen
Brockdorff Alle 42
5390 Martofte

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15
natur-miljo@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

11. juli 2019

Landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af ny helårsbeboelse på Fynshovedvej 630 som erstatning for eksisterede

Kerteminde Kommune har den 9. juli 2019 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny helårsbeboelse i 1½ plan med et boligareal på maks. 450 m² på ejendommen, matr.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup, med adressen Fynshovedvej 630, 5390 Martofte. Ejendommen hører ind under landbrugsejendommen Brockdorff Alle 40, 5390 Martofte.

Sagsnr.
S2019-11617

Dokumentnr.
D2019-74772

Eksisterende beboelse er i dårlig forfatning og tag og bagvæg er delvist faldet sammen. Den nye beboelse ønskes opført ca. 20 m øst fra eksisterende beboelse, der nedrives. Dette er begrundet med følgende:

- Tæthed til vej og trafiksikkerhed.
- Fremtidig cykelsti.
- Jordbundsforhold samt praktisk og æstetisk udformning og placering i landskabet.

Lovgivning

Opførelse af en ny helårsbeboelse uden tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer i landzone, kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens §35, stk. 1.

Opførelse af ny helårsbeboelse kræver desuden dispensation fra skovbyggelinjen, jf. §17, stk. 4 i naturbeskyttelsesloven.

Afgørelser

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til opførelse af en ny helårsbeboelse i 1½ plan med et boligareal på maks. 450 m² med placering maks. 20 m fra eksisterende beboelse på ejendommen, matr.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup, med adressen Fynshovedvej 630, 5390 Martofte. Tilladelsen meddeles i henhold til planlovens §35, stk.1, i henhold til planlovens §35, stk.1, LBK. nr. 287 af 16/04/2018.

Kerteminde Kommune meddeler samtidig dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af en ny helårsbeboelse i 1½ plan med et boligareal på maks. 450 m² på ejendommen, matr.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup, med adressen Fynshovedvej 630, 5390 Martofte. Dispensationen meddeles i henhold til naturbeskyttelseslovens §65, stk. 2, jf. §17, stk. 4, LBK nr. 240 af 13/03/2019.

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

Afgørelserne vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7 og til naturbeskyttelseslovens §17. Andre nødven-



dige tilladelser skal søges hos de rette myndigheder, herunder byggetilladelse.

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

Dispensationen bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 3 år gældende fra klagefristens udløb.

Vilkår

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

- Eksisterende beboelse på matr.nr. 1h Brockdorff Hgd., Stubberup, skal nedrives inden den nye beboelse opføres.
- Ny helårsbeboelse skal opføres i overensstemmelse med ansøgningen mht. placering (maks. 20 m fra eksisterende beboelse), størrelse, udseende, materialer og farver. En væsentlig ændring i projektet kræver ny landzonetilladelse og ny dispensation.
- Tagsten skal fremstå matte (ikke glaseret tegltag).
- Ny beboelsen skal tilsluttes offentlig kloak eller andet godkendt spildevandsanlæg.

Baggrund for afgørelserne

Ejendommen tilhører en landbrugsejendom på ca. 248 ha beliggende i det åbne land i landzone udenfor kommuneplanens rammer. Eksisterende beboelse på 90 m² er beliggende på matr.nr. 1h Brockdorff Hgd., Stubberup – se nedenstående situationsplan fra ansøgningen. Ny helårsbeboelse ønskes opført ca. 20 m øst for eksisterende og dermed til matr.nr. 1a Brockdorff Hgd., Stubberup.

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 i et sårbart og særligt karakteristisk landskabsområde. Her kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.

Ejendommen er endvidere beliggende indenfor skovbyggelinje af skoven lige nord for ejendommen, som også tilhører ejendommen Brockdorff Alle 40, 5390 Martofte.

Der er tale om opførelse af en ny beboelse placeret 15 m til 20 m længere væk fra Fynshovedvej end eksisterende beboelse på ejendommen. Ny beboelse kommer ikke tættere på skoven end eksisterende, men har en større facadelængde.

Kerteminde Kommune er bekendt med, at Fynshovedvej er trafikeret med de ca. 100.000 besøgende årligt til Fynshoved. Kerteminde Kommune er også bekendt med ønsket om etablering af en cykelsti fra Martofte til Fynshoved. Dette samt mulighed for etablering af terrasse og haveareal med beplantning ud mod Fynshovedvej, vurderes at være særlige forhold, som kan be-



grunde en landzonetilladelse til opførelse af ny beboelsen maks. 20 m fra eksisterende beboelse, som nedrives.

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om opførelse af en ny beboelse som erstatning for eksisterende, der fremstår skæmmende i landskabet, og som opføres i passende afstand til Fynshovedvej med mulighed for etablering af terrasse og haveareal med beplantning mod sydvest.

Kerteminde Kommune har vurderet at en tilladelse til ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelser og hensynet bag planlovens kyst- og landzonebestemmelser, samt hensynet til det frie udsyn til skoven og skovbrynet og til bevarelse af skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Naboorientering

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

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

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, 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

Trine Baier Jepsen
Plan- og miljømedarbejder

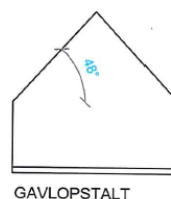
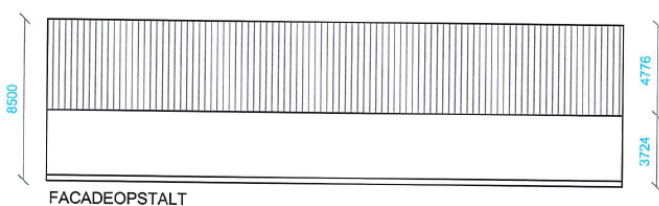
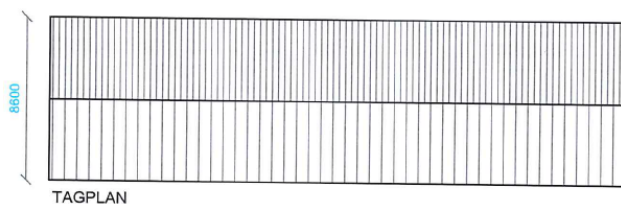
Vedlagt Klagevejledning

Kopi til Østfyns Museer: Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dnkerteminde-sager@dn.dk og dn@dn.dk
Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og kerteminde@dof.dk

Situationsplan fra ansøgningen



Tegninger fra ansøgning



NYT ENFAMILIEHUS
Grundplan 258 m² med udnyttet tagetage op til 180 m²
I alt max. boligareal 438 m².

MATERIALEVALG
Fundament og sokkel: Beton
Facader: Teglmuret balkmur eller pudset
Tag: Tegl, (eternit)skifer eller zink

Klagevejledning

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: www.kerteminde.dk



Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 8. august 2019.

Du klager via Klageportalen, som du finder via på www.borger.dk og 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. [Se betingelserne for at blive fritaget her.](#)

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