



Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 23. januar 2025

Kontakt

Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2024-12235
Ejendoms Nr.:

DinBygning ApS
Sommervej 5
520 Odense SV

Landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 og 3 i tiloversbleven bygning

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 og 3 i tiloversbleven bygning på ejendommen Stationsvej 104, 5330 Munkebo med matr. nr. 33m Dræby By, Munkebo.

I 2024 er der etableret én bolig efter planlovens § 37, stk. 2 i tiloversbleven bygning på ejendommen.

Der er den 23. januar 2024 meddelt landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning. Der er dog efterfølgende opstået ønske om at etablerer tre boliger frem for to. Nærværende tilladelse erstatter således landzonetilladelse af 23. januar 2024 til etablering af bolig nr. 2 i tiloversbleven bygning.

Lovgivning

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver etablering af bolig nr. 2 og 3 i en tiloversbleven bygning, en landzonetilladelse.

Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til etablering af bolig nr. 2 og 3 i tiloversbleven bygning på ejendommen Stationsvej 104, 5330 Munkebo med matr. nr. 33m Dræby By, Munkebo, i henhold til § 35, stk.1, jf. § 35, stk. 10 i bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk.nr. 572 af 29/05/2024.

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:

- Ombygning skal udføres i overensstemmelse med ansøgningen med bilag.
- Der etableres fri- og opholdsarealer svarende til mindst 10 % af det samlede boligareal.



Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 23. januar 2025

Kontakt

Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2024-12235
Ejendoms Nr.:

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en erhvervsjendom på 1911 m² beliggende i landzone udenfor kommuneplanens rammer.

På ejendommen er registreret bygning til detailhandel på 319 m², bygning til industri uden integreret produktionsapparat på 178 m², bygning til industri uden integreret produktionsapparat på 98 m² og én bolig med et boligareal på 211 m².

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.

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 etablering af bolig nr. 2 og 3 i en tiloversbleven bygning. Ejendommen ligger som den andensidste i en række af 14 ejendomme, der alle er bebygget med enfamiliehuse og etablering bolig nr. 2 og 3 vurderes således at kunne indpasses i området.

Planloven blev i 2017 revideret, og der blev med indførelse af § 35, stk. 10 åbnet op for muligheden for at meddele tilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Efter praksis opfattes bestemmelsen sådan, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler væsentligt imod en tilladelse.

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 ca. 400 m mod sydvest. 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 naturtyperne i Natura 2000-området. Kerteminde Kommune vurderer derfor, at en nærmere konsekvensvurdering ikke er påkrævet.

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



Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 23. januar 2025

Kontakt

Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2024-12235
Ejendoms Nr.:

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. Malene Støchkel Berthelsen
Bygge- og landzonesagsbehandler

Vedlagt Situationsplan
 Klagevejledning

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



Kerteminde Kommune

Teknik, Klima og Byudvikling

Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65151440
byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 23. januar 2025

Kontakt

Byggesagsafdelingen
mail: byg@kerteminde.dk
tlf.: 65151440

Byggesagsnr.: S2024-12235
Ejendoms Nr.:

Situationsplan



Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 20. februar 2025.

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