



Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

Dato: 23. september 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:

velas I/S
Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg

Landzonetilladelse til lovliggørelse af opdeling af stuehus til 3 boliger

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af opdeling af stuehus til 3 boliger på ejendommen Maegyden 5, 5550 Langeskov med matr. nr. 9a Rønninge By, Rønninge.

Nuværende ejer overtager ejendommen i juni måned 2022. Den tidligere ejer købte ejendommen i juni måned 2018 og ændrede kort tid efter stuehuset til 3 lejligheder. Denne ændring søges nu lovliggjort.

I stueplan er der etableret to boliger på henholdsvis 78,7 m² og 79,7 m² og i tagetagen er der etableret en bolig på 125,45 m².

Lovgivning

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver opdeling af stuehus til 3 boliger en landzonetilladelse.

Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til lovliggørelse af opdeling af stuehus til 3 boliger på ejendommen Maegyden 5, 5550 Langeskov med matr. nr. 9a Rønninge By, Rønninge, i henhold til §35, stk.1, 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:

- Ombygningen er udført i overensstemmelse med ansøgningen mht. boligstørrelser, placering og udformning.
- Der etableres fri- og opholdsareal svarende til mindst 10% af boligarealet.
- Der etableres støjafskærmende foranstaltninger således støj fra motorvejen udendørs på facaden ikke overstiger L_{den} 58 dB for de to nye boliger.
- På udendørs opholdsarealer må støjbelastning fra motorvejen ikke overstige L_{den} 58 dB.
- Der etableres forbedret spildevandsrensning til rensekrav SOP og anlægget skal have en kapacitet svarende til 10 PE. For yderligere

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



Kerteminde Kommune

oplysninger og ansøgning kontakt Lars Lindbøg fra Kerteminde Kommune på tlf. 3033 3007.

Vilkår vedrørende forbedret spildevandsrensning er stillet da der sker en væsentlig ændring i spildevandsbelastningen.

Vilkår vedrørende støj er stillet med baggrund i retningslinje 7.8.2 i Kerteminde Kommunes kommuneplan 2021-2033, der foreskriver at arealer langs eksisterende og planlagte veje samt jernbanestrækninger ikke må anvendes til støjfølsomme formål, hvis trafikstøjen overstiger de vejledende grænseværdier. Etablering af to nye boliger vurderes at være støjfølsomme formål.

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 2,2 ha beliggende i det åbne land i landzone uden for kommuneplanens rammer. På ejendommen er registreret et stuehus på 286 m² og landbrugsbygninger på samlet 2.766 m².

Ejendommen er beliggende indenfor et område der er belastet af støj fra den fynske motorvej. Ifølge Kerteminde Kommunes kommuneplan 2021-2033 må arealer langs eksisterende og planlagte veje samt jernbanestrækninger ikke anvendes til støjfølsomme formål, hvis trafikstøjen overstiger de vejledende grænseværdier.

Der er ingen særlige naturbeskyttelses- eller fredningsinteresser på ejendommen.

Det følger af planloven §35, stk. 10 at Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at bolighederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

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.

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om ombygning af eksisterende stuehus til 3 boliger og da der med de stillede vilkår er taget højde for støjbelastningen fra motorvejen. Der er i afgørelsen lagt vægt på at der ikke er sket væsentlig om- og tilbygning og at ejendommen fortsat fremstår som en landbrugsejendom.

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 3,5 km mod nordvest. Der er tale om Natura 2000-område nr. 113 Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose.

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

**Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag**

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

Dato: 23. september 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:



Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag**

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

Dato: 23. september 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:

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 Situationsplan fra ansøgning
 Plantegninger fra ansøgning
 Placering i forhold til motorvejsstøj
 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

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

Dato: 23. september 2024

Kontakt

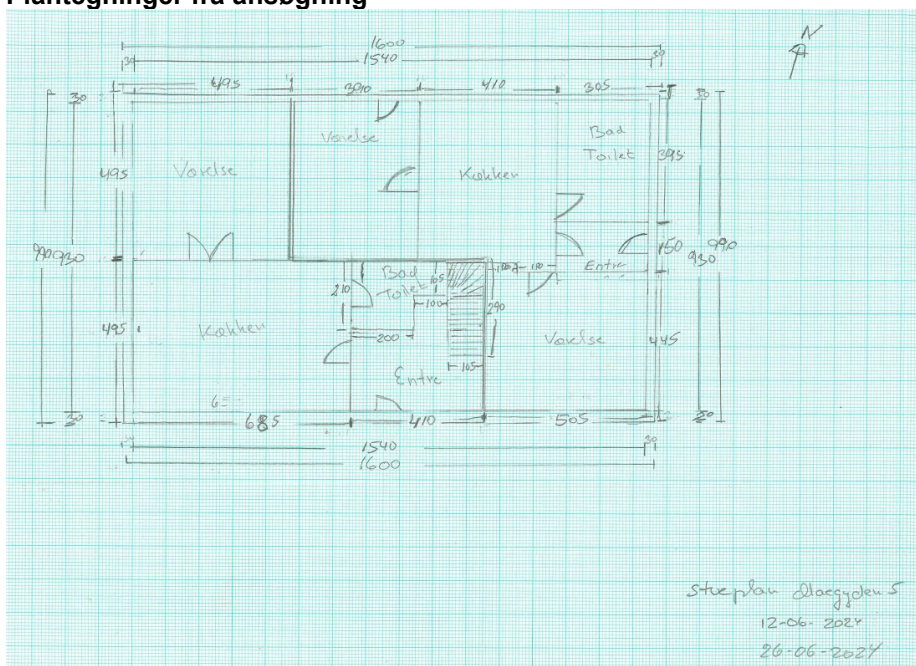
Team Byggesag
mail: Byg@kerteminde.dk
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:

Situationsplan fra ansøgning



Plantegninger fra ansøgning





Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

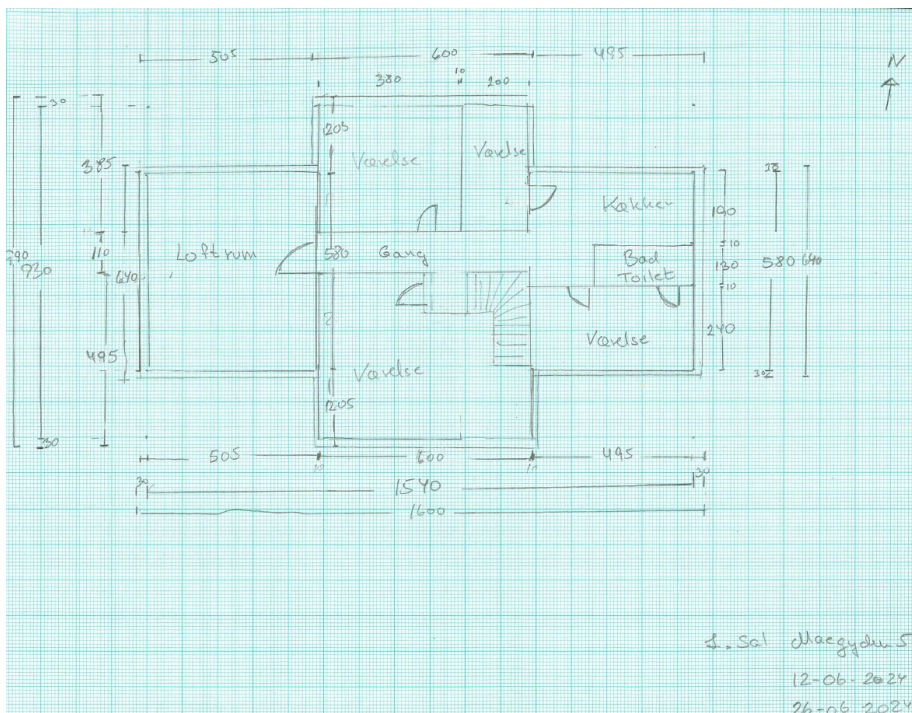
Lindøalleen 51
5330 Munkebo
Tlf.: 65 15 14 40
Byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

Dato: 23. september 2024

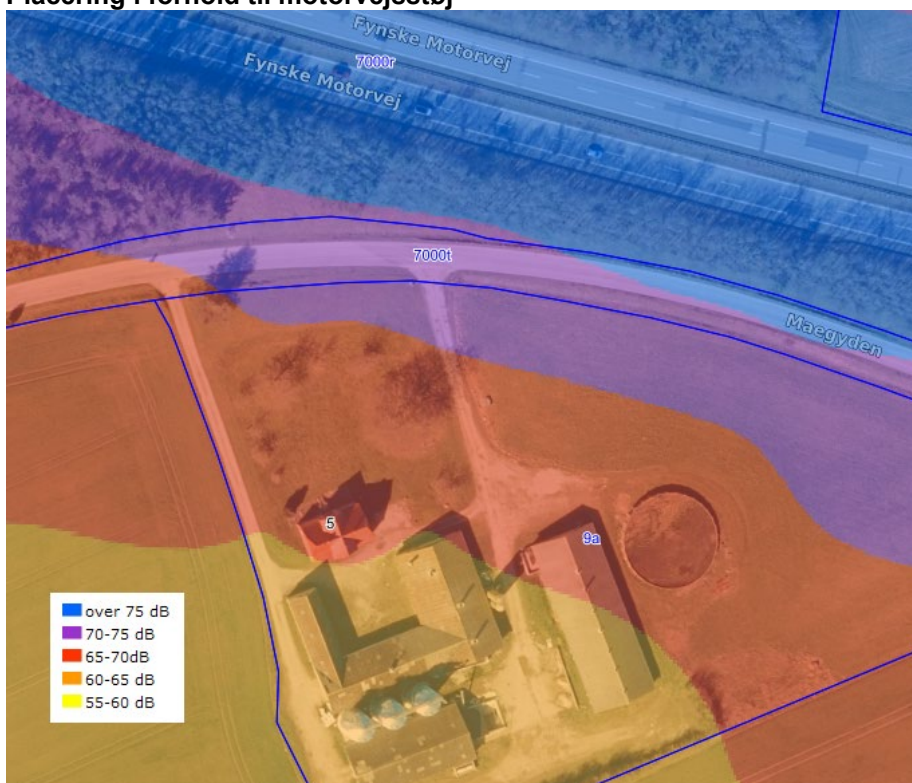
Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:



Placering i forhold til motorvejsstøj





Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag**

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

Dato: 23. september 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-6307
Ejendoms Nr.:

Klagevejledning

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

Du klager via Klageportalen, som du finder via på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med Mit-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