



Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Østfyn Ejendomme ApS
Landbrugsvej 10B
5260 Odense S

Landzonetilladelse til opførelse af fire dobbelthuse

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af fire dobbelthuse og ændret anvendelse af areal til etablering af parkeringsplads og støjvold på matr.nr. 5t Revninge By, Revninge.

Du har søgt om opførelse af fire dobbelthuse, hvor de to får et areal på 202 m² indeholdende to boliger på hver 101 m² og de to andre får et areal på 164 m² indeholdende to boliger på hver 82 m².

Husene opføres med ydervægge i teglsten og tag med 25° hældning med afvalmede gavle og beklædt med betontagsten. Husene får en højde over fremtidigt terræn på ca. 5,1 m.

Derudover søges der om ændret anvendelse af areal til etablering af parkeringsplads, for de otte boliger, på ca. 480 m², og ændret anvendelse af areal til etablering af støjvold på den sydlige del af grunden. Støjvolden får en længde på ca. 40-45 m og en maksimal højde på 1,4 m. Støjvolden er begrundet i behov for afskærmning af trafikstøj fra Rynkebyvej.

Ansøger har den 2. november 2022 søgt landzonetilladelse til et stort set identisk projekt med opførelse af fire dobbelthuse. Kerteminde Kommune traf den 26. januar 2023 afgørelse om at projektet var lokalplanpligtigt. Afgørelse blev ikke påklaget. Den 9. marts 2023 blev der meddelt afslag på ansøgning om landzonetilladelse. Afslaget blev påklaget, dog efter klagefristens udløb og Planklagenævnet afviste derfor at behandle klagen.

Efter anmodning fra ansøger beslutter Plan- og Teknikudvalget, på møde den 5. september 2023 at igangsætte proces om landzonetilladelse indledende med nabohøring.

I perioden 5. oktober 2023 til 5. december 2023 foretages indledende forhøring hvor der høres bredt i en radius af 500 m.

I januar 2024 indhentes, fra advokatfirmaet Horten, en vurdering af om projektet er lokalplanpligtigt. Horten vurderer at projektet sandsynligvis ikke er lokalplanpligtigt, da opførelsen af de fire dobbelthuse ikke vurderes at indebærer en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Plan- og Teknikudvalget beslutter på møde den 30. januar 2024, på baggrund af Hortens vurdering, at genoptage sagen om lokalplanpligt og at der skal indledes en proces med henblik på landzonetilladelse til projektet under iagttagelse af indkomne høringssvar, fra forhøringen.

Den 29. maj 2024 træffer Kerteminde Kommune afgørelse om at tilbagetrække afgørelse om lokalplanpligt af 26. januar 2023 og træffer samtidig afgørelse om at projektet ikke er lokalplanpligtigt. Afgørelsen er ikke påklaget.



Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Lovgivning

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver opførelse af fire dobbelthuse og ændret anvendelse af areal til parkeringsplads og støjvold en landzonetilladelse.

Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til opførelse af fire dobbelthuse og ændret anvendelse af areal til etablering af parkeringsplads og støjvold på matr.nr. 5t Revninge By, Revninge, 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:

- Dobelthuserne skal opføres i overensstemmelse med ansøgningen mht. størrelse, placering, udformning og materialer.
- Parkeringsplads og støjvold skal etableres i overensstemmelse med ansøgningen mht. størrelse, placering og udformning.
- Tagsten på bygningerne skal fremstå matte.
- For at skabe variation skal husene opføres med forskellig farve på mursten og vinduer/døre, således højst to dobbelthuse er ens.
- Boligerne skal tilsluttes offentlig vandforsyning og spildevand skal afledes til offentlig kloak.
- Afledning af regnvand afklares med Kerteminde Forsyning.

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en ubebygget ejendom på 4.337 m² beliggende i landzone inden for kommuneplanramme 5.BE.4, der udlægger området til boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål.

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten. Kystnærhedszonen 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 landsbyafgrænsning af Revninge, der også er udpeget som omdannelseslandsby i Kerteminde Kommunes kommuneplan 2021-2033.

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

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: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om opførelse af fire dobbelthuse, etablering af parkeringsplads og etablering af støjvold, som ikke vurderes at ændre væsentligt på det bestående miljø.

Der er i afgørelsen lagt vægt på at ejendommen er omfattet af kommuneplanramme der udlægger området til boligbebyggelse og at ejendommen er omfattet af landsbyafgrænsning og udpeget som omdannelseslandsby i gældende kommuneplan. Derudover er der lagt vægt på at støjvold er begrundet i behov for afskærmning af trafikstøj fra Rynkebyvej.

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 4,5 km mod sydvest. 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 sendt i naboorientering, i henhold til planlovens §35, stk. 4. Kerteminde Kommune har modtaget nedenstående kommentarer til ansøgningen.

Høringssvar fra Revninge Bygade 6, 8 og 10C:

- "Vi syntes godt om at der etableres jordvold/støjvold (40-45 m) som beskrevet i "Orientering om byggeri". På situationsplan dateret med revision 1/26.08.2024, ses jordvold/støjvold indtegnet, men kun ud for de huse som ligger tættest på Rynkeby og altså en noget kortere jordvold/støjvold end beskrevet i "Orientering om byggeri". Hvad er gældende for projektet?"*
- Vi finder at placering af skure ud mod P-pladsen er en god løsning for at reducere lysgener til nabobebyggelse.*
- Vi kan konstatere at der drænes på den del af grunden med de 2 stk. huse beliggende tættest på Kerteminde og at en regnvandspumpe skal sørge for tørholdelse. Det fremgår samtidig, at kote 10 bliver fremtidigt terræn. Der henvises til at Revninge Bygade ligger i kote 9.80. Vi forstår det således at der bliver en hævnning i terræn.*

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: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Hvordan sikres det, at overskydende vand på dette areal ikke fordeler sig til de naboers have (nr. 6, 8 og 10C) som støder op til grunden? Er der overvågning af regnvandspumpen og niveaumåling af vandspejl hvor dræn udlægges? Vil der være støjgener forbundet med at arealet skal friholdes fra vand med pumpe?

- 4. Der er øverst på situationstegningen sat et X og beskrevet "Pumpe for spildevand". Kan I forklare hvad dens funktion er og hvor kommer dette spildevand fra?*
- 5. I vores forrige høringssvar, dateret december 2023, har vi i pkt. 4 opfordret til at der etableres et vejbump ved byskiltet til venstre for de 2 stk. huse som ligger tættest på Rynkeby. Hvad er status for denne opfordring i projektet?"*

Kerteminde Kommunes bemærkninger til høringssvar:

Ad 1.

Der er ikke forskel på jordvold beskrevet i "Orientering om byggeri" og jordvold vist på situationsplan. Jordvolden er på situationsplanen opmålt til en længde på 40-45 m. En støjberegning baseret på trafiktælling på Rynkebyvej har vist et behov for støjafskærmning for de boliger, der ligger nærmest Rynkebyvej, hvorimod støjgrænser overholdes for de øvrige boliger, uden støjafskærmning.

Ad 3.

I høringsbrevet står at koter for eksisterende og fremtidigt terræn fremgår af situationsplanen og på situationsplanen er koten for fremtidigt terræn ved de to huse tættest på Kerteminde angivet til kote 9.45 og sokkelkoten for de to huse er angivet til kote 9.60, hvor Revninge Bygade 10C er tilladt og afsat af landinspektør med sokkelkote i kote 9.80, det vil sige 20 cm højere end de to nye huse.

Kote 10, som er oplyst på snittegningen er, som det er oplyst i "Orientering om byggeri", en relativ kote og er alene for at give et indtryk af byggeriets højde over fremtidigt terræn, som er varierende for de fire huse. De konkrete koter for hvert hus fremgår af situationsplanen. Hver grundejer er forpligtet til at holde vand på egen grund. Afledning af regnvand afklares i forbindelse med den efterfølgende byggesag. Ansøger oplyser at der ikke vil være støjgener fra en eventuel pumpe til regnvand.

Ad 4.

Spildevandet kommer fra de otte nye boliger og Kerteminde Forsyning etablerer pumpe for afledning af spildevandet.

Ad 5.

Etablering af vejbump hører under vejloven og ikke planloven.

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.



Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag**

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

Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

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 Oversigtskort
 Tegninger fra ansøgning
 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
Ejere af Revninge Bygade 6
Ejer og beboer Revninge Bygade 8
Ejer af Revninge Bygade 10A
Ejer af Revninge Bygade 10B
Ejere af Revninge Bygade 10C
Ejer af Rynkebyvej 6
Ejer af Rynkebyvej 10
Revninge Sogneforening



Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

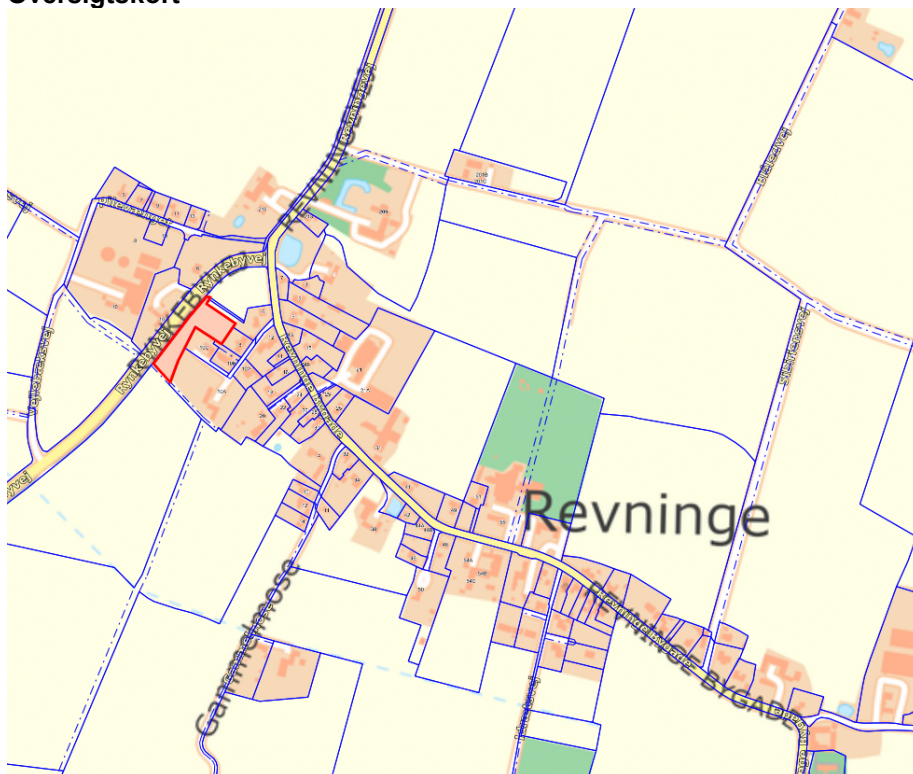
Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Oversigtskort



Tegninger fra ansøgning

Situationsplan





Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

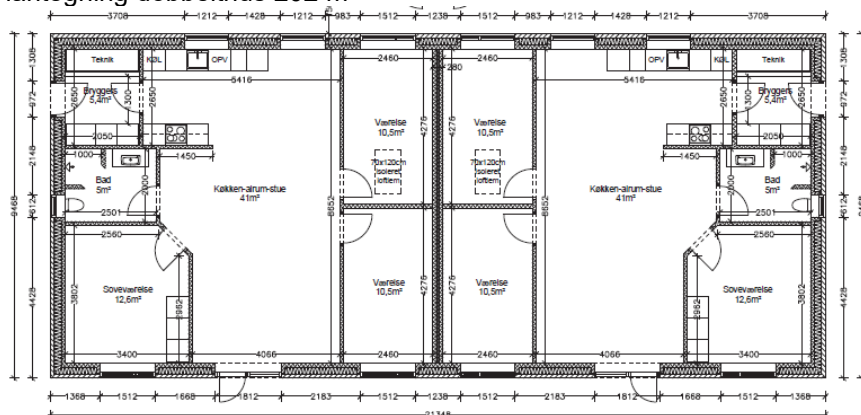
Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

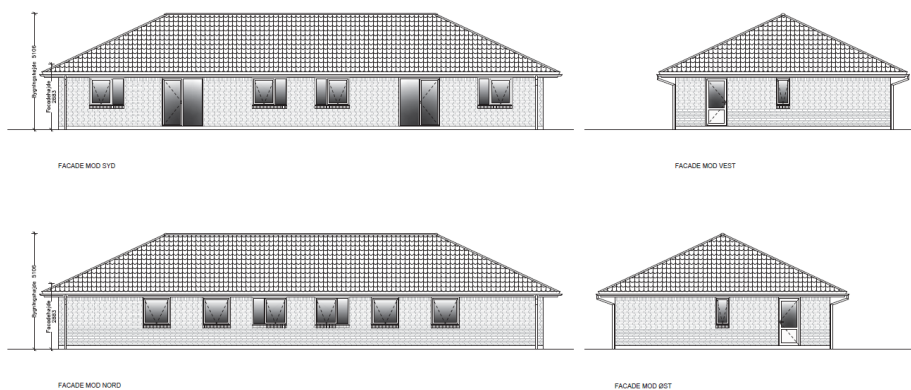
Team Byggesag
mail: Byg@kerteminde.dk
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

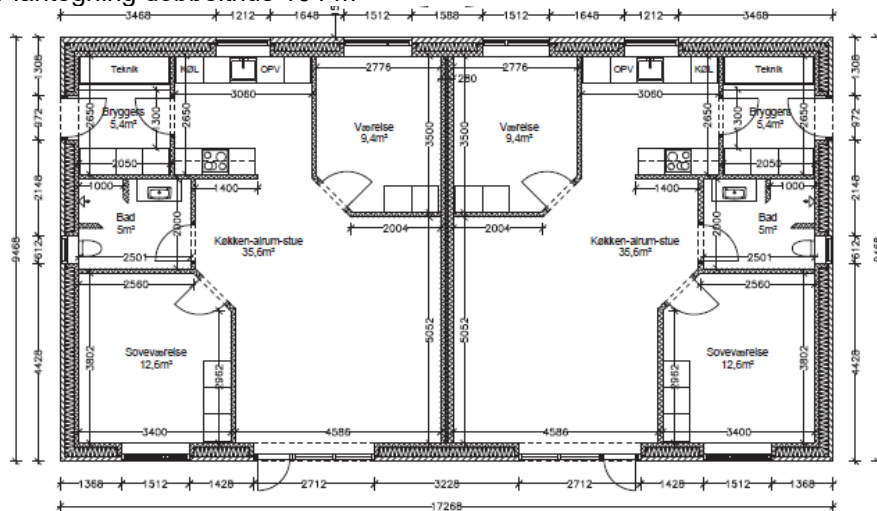
Plantegning dobbelthus 202 m²



Facader dobbelthus 202 m²



Plantegning dobbelthus 164 m²





Kerteminde Kommune

Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag

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

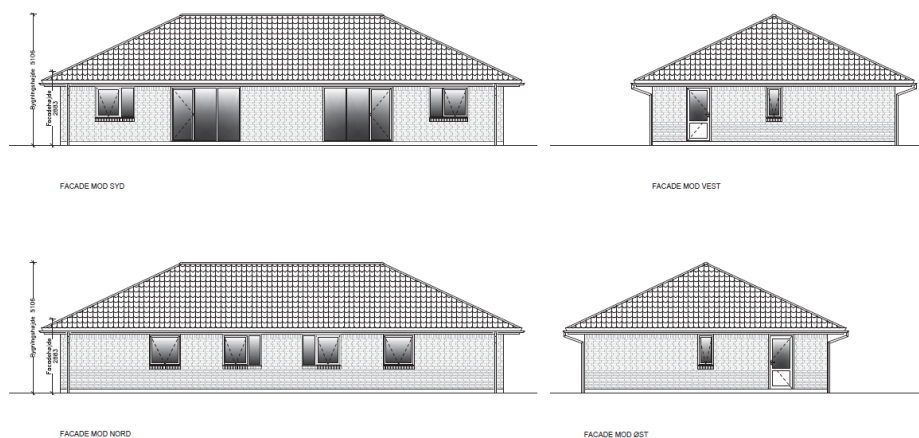
Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

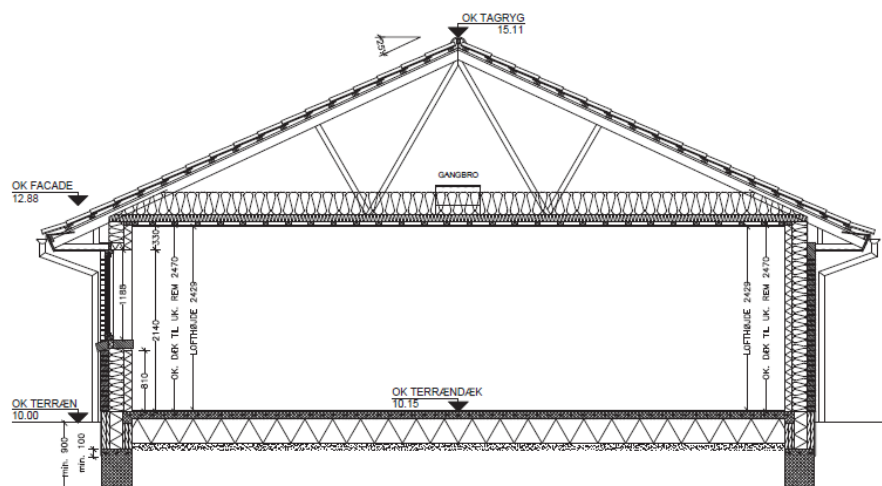
Team Byggesag
mail: Byg@kerteminde.dk
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Facader dobbelthus 164 m²



Principsnit





Kerteminde Kommune

**Erhvervs- og
Arbejdsmarkedsafdelingen
Team Byggesag**

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

Dato: 8. oktober 2024

Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2023-10751
Ejendoms Nr.:

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 5. 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