



## 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.: S2024-7841  
Ejendoms Nr.:

Bo Birger Jørgensen  
Vægterbakken 17  
Hundslev  
5300 Kerteminde

## Landzonetilladelse til udstykning af del nr. 1 matr.nr. 21g Hundslev By, Kølstrup

Kerteminde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af del nr. 1 på 10.710,6 m<sup>2</sup> af matr.nr. 21g, Hundslev By, Kølstrup tilhørende ejendommen med adresse Vægterbakken 25, 5300 Kerteminde.

Ejendommen ønskes opdelt i to matrikler, da en del af ejendommen, af Region Syddanmark, er kortlagt som muligt forurenset. Denne kortlægning giver nogle udfordringer i forhold til belåning på ejendommen. Det to nye matrikler skal fortsat udgøre en samlet ejendom. Afgrænsningen af den udstykkede matrikel følger afgrænsningen af det kortlagt område.

### Lovgivning

I henhold til planlovens §35, stk. 1., kræver udstykning en landzonetilladelse.

### Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til udstykning af del nr. 1 på 10.710,6 m<sup>2</sup> af matr.nr. 21g Hundslev By, Kølstrup, 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.**

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

### Vilkår

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

- Udstykningen sker i overensstemmelse med ansøgning og bilag.
- De to nye matrikler samnoteres, således de fortsat udgør én samlet ejendom.

### Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en beboelsesejendom på 12.155 m<sup>2</sup> beliggende i landzone. En del af ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.BE.2 og lokalplan 257 der udlægger området til helårsbeboelse i form af åben/ lav eller tæt/lav bebyggelse, landbrug, erhverv i form af serviceerhverv, liberalt erhverv, mindre håndværkererhverv eller offentligt formål.

På ejendommen er registreret en bolig på 168 m<sup>2</sup> og to udhuse på henholdsvis 1880 m<sup>2</sup> og 60 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 325 m 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

Se Kerteminde Kommunes retningslinjer for registrering af personoplysninger på: [www.kerteminde.dk](http://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: 23. september 2024

### **Kontakt**

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

Byggesagsnr.: S2024-7841  
Ejendoms Nr.:

således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Desuden er en del af ejendommen beliggende indenfor landsbyafgrænsningen af Kølstrup.

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

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Der kan dog i særlige tilfælde meddeles landzonetilladelse til udstykning af en ejendom hvis udstykningen alene ses at tjene praktiske-økonomiske forhold

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om udstykning der alene vurderes at tjene praktisk-økonomiske forhold og med vilkår om samnotering vurderes der ikke at blive skabt en ny fri omsættelig ejendom.

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. 3 km mod syd. 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.



## Kerteminde Kommune

### 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. Stine Hansen  
Bygge- og landzonesagsbehandler

Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag

Lindøalleen 51  
5330 Munkebo  
Tlf.: 65 15 14 40  
Byg@kerteminde.dk  
[www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)

Dato: 23. september 2024

### Kontakt

Team Byggesag  
mail: [Byg@kerteminde.dk](mailto:Byg@kerteminde.dk)  
tlf.: 65 15 14 40

Byggesagsnr.: S2024-7841  
Ejendoms Nr.:

**Vedlagt**      Oversigtskort  
                    Klagevejledning

### Kopi til

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



# Kerteminde Kommune

Erhvervs- og  
Arbejdsmarkedsafdelingen  
Team Byggesag

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

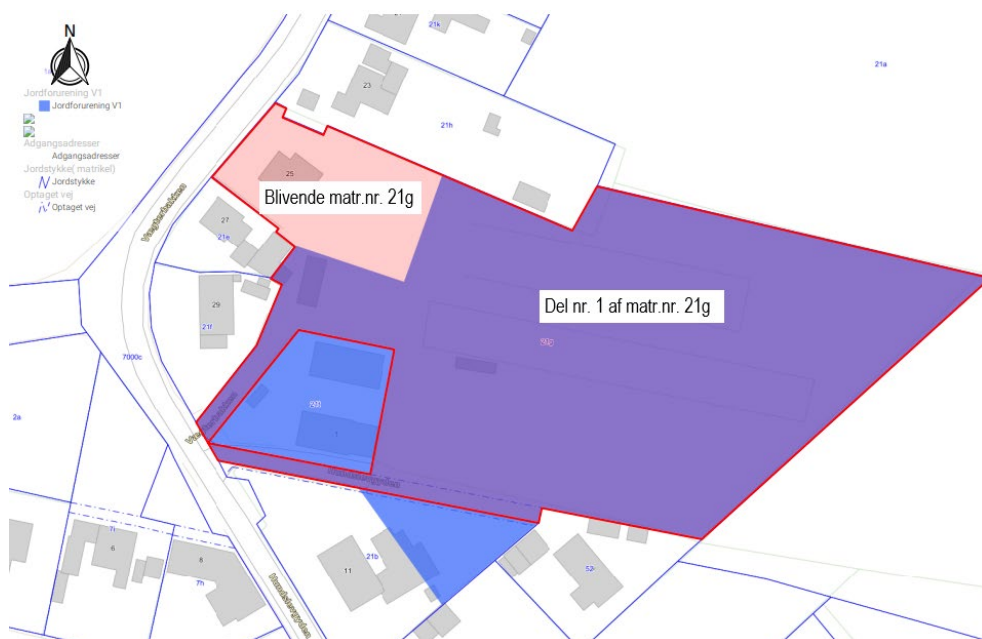
Dato: 23. september 2024

## Kontakt

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

Byggesagsnr.: S2024-7841  
Ejendoms Nr.:

## Oversigtskort



## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://www.naevneneshus.dk)