Odder Kommune

Teknik og Miljø
Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 29 22 27 28

Du får landzonetilladelse til udstykning af en selvstændig grund

Du får hermed landzonetilladelse til udstykning af en selvstændig grund på Sct. Marie Vej 29C, 8300 Odder, BFE-nummer 100007362, matrikel nr. 1ba, Snærild By, Odder

11. november 2026

Kontaktperson:
Anders Iversen
Telefon: 2966 9431
E-mail: anders.iversen@odder.dk

Sagsnummer: S2026-4699

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At landbrugslovens §6 efterkommes.

Projektbeskrivelse
Projektet omfatter udstykning af en storparcel/en grund på ca. 5,15 hektar med henblik på byudvikling i medfør af kommende lokalplan, herunder videre udstykning.

Bortfald af tilladelse
Din tilladelse bortfalder, hvis du ikke har udnyttet den senest 5 år efter, at den er meddelt.

Grundlag for tilladelsen
Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgning med bilag modtaget den 11. november 2026. Du får tilladelsen på betingelse af, at projektet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen.

Telefontider

Mandag:	10-14
Tirsdag:	10-14
Onsdag:	Lukket
Torsdag:	10-14
Fredag:	10-12

Du må ikke bruge tilladelsen endnu
Landzonetilladelsen er gældende fra dags dato. Udnyttes denne inden for klagefristen på 4 uger, er dette på ansøger/ejers eget ansvar.

Hvis vi modtager en klage over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes før Planklagenævnet har afgjort sagen.

Hvis vi modtager en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Ejendommens status og historik
I Bygnings- og Boligregisteret (BBR) fremgår det, at ejendommen er beliggende i landzone og at der er noteret landbrugspligt.

Begrundelse og sagsfremstilling
I landzonen må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring af i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Dette fremgår af planlovens § 35, stk. 1.

Det bagvedliggende hensyn bag planlovens bestemmelser, er at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder og i landzonen generelt. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden uplanlagt bebyggelse m.v.; end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Det skal præciseres, at denne tilladelse er baseret på et konkret og individuelt skøn baseret på de faktiske omstændigheder i sagen. Det vil sige, at ved ansøgning om et tilsvarende projekt, men med en anderledes placering i landskabet – for eksempel i et område med landskabelige interesser eller beliggende inden for beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven – eller som ikke er opført lovligt, kan der blive givet et afslag.

Vores vurdering af din ansøgning
I den aktuelle sag er der tale om udstykning af en storparcel/en grund på ca. 5,15 hektar med henblik på byudvikling i medfør af kommende lokalplan, herunder videre udstykning.

Det er kommunens samlede vurdering, at tilladelsen til udstykningen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer, og at tilladelsen ikke er i strid med Planlovens overordnede formål eller intentioner.

Vurdering af dit projekt i forhold til habitatbekendtgørelsen
Det ansøgte projekt ligger ca. 6,41km. fra Natura 2000 område, Norsminde Fjord og ca. 11,83km. fra Natura 2000 område, Horsens Fjord og havet øst for Endelave. Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget på de 2 Natura 2000 områder negativt pga. den store afstand til Natura 2000 områderne.

Odder Kommune har ikke kendskab til at der skulle yngle nogle af de arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV over strengt beskyttede plante- og dyrearter. Projektområdet udgør heller ikke et potentielt yngle- eller rasteområde for nogle af de Bilag IV arter, som lever i den østjyske region på nær arter af flagermus.

Samlet vurdering om udpegningsgrundlag og bilag IV-arter
Odder Kommune vurderer således samlet, at de ansøgte kan udføres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området
- medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede natur

Andre tilladelser
Du skal være opmærksom på, at du eller ejer selv er forpligtet til at indhente tilladelser / dispensationer fra andre myndigheder.

Øvrigt
Hvis du opdager en forurening i jorden, skal du straks tage kontakt til kommunens Miljøafdeling – direkte tlf. 8780 3482 eller tlf. 8780 3333.

Hvis du finder spor af fortidsminder, skal jordarbejdet straks standses iht. Museumslovens § 27, og fundet skal anmeldes til Moesgaard Museum.

Sagen har ikke været i naboorientering. Det vurderes, at naboerne ikke har individuel retlig interesse i sagen, da de ændringer der vil blive foretaget på arealet/grunden der udstykkes, varetages gennem den lokalplan, der vil blive udarbejdet for området.

Offentliggørelse
Tilladelsen vil blive offentliggjort på www.odder.dk/hoeringer den 11. november 2026.

Lovgrundlag
Landzonetilladelsen er givet efter Lov om planlægning, § 35, stk. 1

Med venlig hilsen

Anders Iversen
Byggesagsbehandler

Orientering om tilladelsen sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening – dn@dn.dk og odder@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening – natur@dof.dk og odder@dof.dk
- Odder Museum - ark@moesgaardmuseum.dk
- Friluftsrådet – aarhus@friluftsraadet.dk

Kopi til ejer:

Bilag: Oversigtskort der viser den grund, der udstykkes.



Vejledning i at klage over afgørelsen i henhold til planloven

Klagefrist
Du kan klage over kommunens afgørelse til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Hvad kan man klage over
Der kan kun klages over retlige spørgsmål – dvs. at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at reglerne er fortolket forkert eller at kompetence- eller procedurereglerne ikke er overholdt.

Hvem kan klage og hvordan klager man
Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal dette ske ved anvendelse af digital selvbetjening på Klageportalen, der findes link på www.naevneneshus.dk eller på www.borger.dk og www.virk.dk

Ved modtagelse af en klage påser sekretariatet, at klager er klageberettiget, at klagefristen er overholdt, og at klagen vedrører spørgsmål, som er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, med mindre der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Gebyr for klager
For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation. Du kan finde de aktuelle gebyrstørrelser på www.naevneneshus.dk
Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Opsættende virkning
Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Søgsmål
Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for

domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, medmindre andet følger af den lovgivning, som afgørelsen er truffet efter.

Vil du vide mere
For yderligere hjælp og information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk