



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur**  
BYG  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
Tlf. 7253 2104  
teknik@fmk.dk  
www.fmk.dk

## Landzonetilladelse

Dato: 31. januar 2024

Faaborg-Midtfyn Kommune har godkendt din ansøgning om landzonetilladelse til:

**Kontakt**  
Mette Holmboe  
meho1@fmk.dk  
Direkte tlf. 7253 4391

**Eablering af sø  
på Mævej 4, Broby  
Matrikel nr. 21a, Ølsted By, Sdr. Broby**

**Sagsoplysninger**  
Mævej 4  
5672 Broby  
Ejendomsnr. 963  
Matrikelnr. 21a, Ølsted By, Sdr.  
Broby  
Sagsid. 01.03.03-P19-125-23

Tilladelsen er kun gyldig, hvis den er udnyttet indenfor 5 år<sup>1</sup>. Er arbejdet ikke begyndt til den tid, bliver tilladelsen annulleret.

Tilladelsen er meddelt i henhold til Planloven § 35, stk. 1 og betinger, at arbejdet bliver udført som beskrevet i ansøgningen og i overensstemmelse med nuværende gældende love og regler samt de betingelser, der er nævnt nedenfor.

### Vilkår for landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Søen skal placeres mindst 10 m fra skel for at sikre mod sprøjtning i randzonen.
- Søen skal udformes med flade brinker, så den indgår naturligt i det omgivende landskab. Hældningen på brinkerne må ikke overstige anlæg 1:3 (dvs. et fald på 33 cm pr. meter). Dette for at skabe lavvandede områder til gavn for vandhulsdyr og for at sikre en nemmere adgang til søerne for padder og mindre pattedyr.
- Opgravet materiale skal køres bort eller planeres ud på omkringliggende arealer i et lag på maksimalt 30 cm. Dette for ikke at påvirke landskabet negativt ved etablering af bakker, volde og lignende.
- Der må ikke etableres tæt hegn, andehuse, øer eller anden kunstig indretning i eller ved søen, ligesom der ikke må udsættes dyr og planter. Dette for at undgå påvirkning af de naturligt forekomne arter, der indvandrer til søerne.
- Søen må ikke have tilløb eller afløb, og der må ligeledes ikke fodres for dyrevildt i eller ved søen. Dette er for at undgå en øget næringsstofpåvirkning af søen, hvilket ellers vil medføre en lavere naturkvalitet.

**Telefontider**

Mandag	10:00-12:00
Tirsdag	10:00-12:00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	15:00-17:00
Fredag	10:00-12:00

**Abningstider**  
Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

<sup>1</sup> Planloven § 56, stk. 2.



- Der må ikke ledes dræn til eller igennem søen, og der må ikke ske afbrydelser af drænen eller lignende, der har betydning for afvanding af anden mands jord/ejendom. Hvis drænen berøres af søen, skal den omlægges/reableres, og der må i den forbindelse ikke ske nedsættelse af drænets vandføringsevne.

### Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til at etablere en sø på ca. 450 m<sup>2</sup>. Søen placeres på et område, der i forvejen er vandlidende og du ønsker at etablere søen for at skabe bedre biodiversitet og bedre levevilkår for dyr. Søen udformes i tre niveauer – hvor den på det dybeste niveau bliver 3 m, for at sikre en frostfri søbund om vinteren.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om ændret anvendelse af et areal.

Et af hovedformålene med Planlovens landzonebestemmelser er at sikre landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative interesser.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på 5,4 ha, hvor der i dag på BBR er registreret et stuehus 302 m<sup>2</sup>, et udhus (maskinhus) på 82 m<sup>2</sup> samt et udhus på 22 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og ejendommen er desuden udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord.

Der er tale om etablering af en sø på et sted, der i forvejen er fugtigt og vandlidende. Søen indpasses det naturlige terræn og vurderes dermed ikke at påvirke landskabet negativt. At området er udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord, vurderes ikke relevant, eftersom jorden i forvejen er vandlidende og ikke egnet til dyrkning.

Det er kommunens vurdering, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000-område er N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å" der ligger ca. 1,5 km fra ejendommen. Etableringen af søen har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området<sup>2</sup>.

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder stor vandsalamander, springfrø og en række arter af flagermus bl.a. sydflagermus, langøret flagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes dog ikke, at etablering af søen vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne.

---

<sup>2</sup> Habitatbekendtgørelsen sætter krav om en foreløbig vurdering af planer og projekter, jf. §§ 6 og 7. De planer og projekter, der skal gennemgå en foreløbig vurdering efter Habitatbekendtgørelsen, fremgår af § 6 og §§ 8-9. Den foreløbige vurdering udføres for at vurdere, om en plan eller et projekt kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område.



Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der er tale om en sø, der etableres på et i forvejen vandlidende areal.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 31. januar 2024 på kommunens hjemmeside<sup>3</sup>.

Klagefristen udløber den 28. februar 2024.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. En klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

### Vær opmærksom på anden lovgivning

På matriklen kan der være tinglyst servitutter om f.eks. kloakledninger, bygge-linjer, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten<sup>4</sup>.

Ifølge Vandløbslovens §§ 6 og 17 kræves der tilladelse fra kommunen, hvis der er sket ændringer af dræn, grøfter m.v., eller hvis der er sket ændring af vandets naturlige afløb fra højere liggende ejendomme.

Når en sø er anlagt og der er indtrådt en naturlig tilstand i søen, vil den være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvorefter dens naturlige tilstand ikke må ændres.

### Ønsker du at klage?

Hvis du ikke mener, at vi har behandlet sagen indholdsmæssigt eller retligt efter lovgivningen, så kan du klage til Planklagenævnet inden for 4 uger fra dags dato. Afgørelsen kan påklages af enhver med retlig interesse i sagens udfald og af landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Klagen skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes gennem Klageportalen til Faaborg-Midtfyn Kommune. Klagen er først indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer udenom Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faaborg-Midtfyn Kommune. Kommunen videresender anmodningen til Planklagenævnet, som afgør om din anmodning kan imødekommes.

For at få behandlet sagen, skal der indbetales et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret betales tilbage, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen. Nærmere information og vejledning findes på [www.naevneneshus.dk/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig.

---

<sup>3</sup> [www.fmk.dk/landzone](http://www.fmk.dk/landzone)

<sup>4</sup> Se [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Venlig hilsen

Mette Holmboe  
Bygningskonstruktør

Rikke Enevold Petersen  
Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:  
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg  
[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C  
[museum@odense.dk](mailto:museum@odense.dk)

Oversigtskort, Ølsted, nordøst for Brobyværk





Kort med placering



Illustration af sø

