



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

Tlf. 7253 2104
teknik@fmk.dk
www.fmk.dk

Landzonetilladelse

Dato: 31. marts 2023

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

**Anvendelsesændring af stuehus til 2 ferielejligheder
på Dyreborgvej 4A, Faaborg
Matrikel nr. 14d, Bjerne By, Horne**

Tilladelsen er kun gyldig, hvis den er udnyttet indenfor 5 år¹. 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:

- Bygningernes ydre må ikke ændres væsentligt.
- Eventuel skiltning og reklamering, må kun bestå af et skilt ikke højere end 1 m over terræn og med et areal på ikke mere end 0,25 m². Skiltet må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion evt. med et logo. Skiltet skal udføres med en ensartet afdæmpet bundfarve og skal opstilles så det ikke generer trafik eller udsyn m.v. Skiltet må ikke være kunstigt belyst, reflekterende eller bevægeligt.

Der gøres opmærksom på, at ombygningen ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der skal sendes en ansøgning om byggetilladelse².

Der gøres opmærksom på, at det kræver Erhvervsstyrelsens tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger³.

Der gøres opmærksom på, at der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse til nyt stuehus på ejendommen, inden det eksisterende stuehus kan ændres til ferielejligheder⁴.

Baggrund for landzonetilladelsen

I har søgt om tilladelse til at indrette 2 ferielejligheder i eksisterende stuehus. Stuehuset er i BBR registeret med et boligareal på 195 m², fordelt på 105 m² i

Kontakt

Rikke Enevold Petersen
rikep@fmk.dk
Direkte tlf. 7253 2141

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 4 A
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 4239
Matrikelnr. 14d, Bjerne By, Horne
Sagsid. 01.03.03-P19-36-23

Telefontider

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

Åbningstider

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

² www.fmk.dk/byggeri

³ Sommerhusloven § 1

⁴ Landbrugsloven § 9



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

stueplan og 90 m² på 1. sal. Det er i ansøgningen oplyst, at facaderne på bygningen ikke ændres i forbindelse med indretning af 2 ferielejligheder.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til ferielejligheder.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 4,9 ha, hvor der ifølge BBR er registreret et stuehus på 195 m² og følgende overflødige driftsbygninger: byg. 2, tidligere stald på 175 m², byg. 3, tidligere lade på 132 m², byg. 4 tidligere maskinhus på 41 m² og byg. 5, tidligere maskinhus på 30 m².

Der er den 1. december 2021 godkendt en ændret anvendelse af tidligere staldbygning, byg. 2 og del af tidligere lade, byg. 3, til en bolig på ca. 225 m², jf. Planlovens § 37 stk. 1. Det er oplyst at denne bolig bliver stuehuset til landbrugsejendommen, når ferielejlighederne indrettes i tidligere stuehus. Der er endnu ikke søgt byggetilladelse til ønskede ændring af stald til bolig, hvorfor det kun er planmæssigt godkendt.

Der er den 20. april 2022 søgt om byggetilladelse til etablering (lovliggørelse) af gårdbutik i 32 m² af den tidligere lade, byg. 3. Byggetilladelsen er endnu ikke givet, da der afventes supplerende materiale. Det er dog vurderet, at der kan indrettes gårdbutik på 32 m², jf. Planlovens § 37 stk. 1.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, i et bevarelsesværdigt landskab og ligger indenfor kystnærhedszonen. Del af ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, så vurderes ændringen ikke at påvirke landskabet eller kysten.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 5,4 km. til nærmeste NATURA-2000 område nr. 240 Svanninge Bakker ikke vil have en væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder, at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Der er vurderet at være tilstrækkelig med parkeringspladser på ejendommens gårdsplads til gæsterne til ferielejlighederne. Eventuel ændring af overkørslen kræver en godkendelse fra Trafik.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Nærmeste naboer er beliggende hhv. ca. 250 og 350 meter fra ejendommen.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at det er indretning af ferielejligheder i begrænset omfang, som indrettes i eksisterende egnet bebyggelse.



Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 31. marts 2023 på kommunens hjemmeside⁵.

Klagefristen udløber den 28. april 2023.

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 Tinglysningsretten⁶.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁷ skal du kontakte Øhavsmuseet⁸, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁹, ændring af vejadgang¹⁰ kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning¹¹.

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 eller 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.

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

⁵ www.fmk.dk/landzone

⁶ Se www.tinglysning.dk

⁷ Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

⁸ Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: arkaeologi@ohavsmuseet.dk

⁹ Se www.fmk.dk/byggeaffald

¹⁰ Se www.fmk.dk/vejadgang

¹¹ Se www.fmk.dk/jordflytning



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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

Venlig hilsen

Rikke Enevold Petersen
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen
Teamleder

Kopi sendt til:
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C
museum@odense.dk



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Kort med placering



Oversigtskort ved Dyreborg

