



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur**

BYG  
Mellemsgade 15  
5600 Faaborg

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

## Landzonetilladelse

---

Dato: 1. juni 2023

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

**Lovliggørelse af 3 lejemål  
på Nordskovvej 20, Ringe  
Matrikel nr. 16q, Gestelev By, Gestelev**

**Kontakt**

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

**Sagsoplysninger**

Nordskovvej 20  
5750 Ringe  
  
Ejendomsnr. 14658  
Matrikelnr. 16q, Gestelev By,  
Gestelev  
  
Sagsid. 01.03.03-P19-156-20

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:

- Bestemmelserne i lokalplan nr. 71, for Gestelev landsby skal overholdes.
- Matrikel 16 s og 16 q skal samnoteres eller samlægges for at sikre friarealer til boligerne.
- Der skal etableres 1,5 p-plads pr bolig, jf. lokalplanen 71. P-pladserne skal placeres så de overholder kravene i vejloven og vejledning hertil.

Der gøres opmærksom på, at dit byggeprojekt ikke kan lovliggøres, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet og når byggeansøgningen er fyldestgørende.

Der gøres ligeledes opmærksom på at de nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m<sup>2</sup>, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger, jf. Planloven § 36, stk. 1, nr. 10 og 18.

### Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til lovliggørelse af 3 stk. indrettet lejemål i eksisterende bolig og kontor/lager, bygning nr. 1 og 3 i BBR. I bygning 1 er der indrettet en lejlighed på 83 m<sup>2</sup> i stueetagen og en lejlighed på 122 m<sup>2</sup> fordelt på 1. sal og tagetagen. I bygning 3 er der indrettet en lejlighed på 139 m<sup>2</sup> fordelt på stueetagen og 1. salen.

**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.



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Der kan etableres flere boligenheder i bebyggelsen, da der ikke sker en væsentlig om- eller tilbygning, jf. Planloven § 35, stk. 10.

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

Ejendommen er en blandet bolig- og erhvervsjendom. Ejendommen består af 2 matrikler på tilsammen 1196 m<sup>2</sup>. Den ene matrikel er ubebygget og anvendes til have for lejlighederne. Ifølge BBR er bygning 1 registreret som en bolig på 180 m<sup>2</sup> i 2,5 etage med 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal, i alt 230 m<sup>2</sup>. Bygning 2 er en værkstedsbygning for autoværksted på 166 m<sup>2</sup> og bygning 3 er en erhvervsbygning i 2 etager, hvor stueetagen anvendes til lager og 1. salen anvendes til kontor på i alt 132 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 71 og kommuneplanramme Ges.BE.1. Lokalplanen giver mulighed for, at større bygninger kan opdeles i 2 eller flere boligenheder, hvilket giver mulighed for godkendelse af opdelingen i 3 lejligheder.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje og er også omfattet af kirkebeskyttelsesområde. Da den ændrede anvendelse ikke ændrer væsentligt på bygningerne, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet og udsigtslinjen til kirken.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 2 km til nærmeste NATURA-2000 område ved Sallinge Å, 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 registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette.

Del af ejendommen er omfattet af en fredning om Gestelev Kirke. Fredningen har bl.a. til formål at sikre at arealerne ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning. Da der kun er sket en indvendig ombygning, er den ændrede anvendelse ikke i strid med fredningen.

Ændring af overkørslen og etablering af p-pladser kræver en godkendelse fra Trafik. Der skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig jf. lokalplanen. P-pladserne skal overholde kravene i vejloven og vejledningen for parkering og standsning i byer.

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

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige forhold i området, og at det ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser.

I afgørelsen er der lagt vægt på, at det er en eksisterende større bygning der er opdelt i 3 stk. lejligheder af passende størrelse, hvilket ikke ændrer på landsbyens karakter, da der kun ombygges indvendigt og er med til at styrke bokvaliteterne i Gestelev.



### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 1. juni 2023 på kommunens hjemmeside<sup>2</sup>.

Klagefristen udløber den 29. juni 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 Tinglysningsretten<sup>3</sup>.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder<sup>4</sup> skal du kontakte Øhavsmuseet<sup>5</sup>, bygge- og anlægsaffald skal sorteres<sup>6</sup>, ændring af vejadgang<sup>7</sup> kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning<sup>8</sup>.

### **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.

---

<sup>2</sup> [www.fmk.dk/landzone](http://www.fmk.dk/landzone)

<sup>3</sup> Se [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

<sup>4</sup> Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

<sup>5</sup> Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: [arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

<sup>6</sup> Se [www.fmk.dk/byggeaffald](http://www.fmk.dk/byggeaffald)

<sup>7</sup> Se [www.fmk.dk/vejadgang](http://www.fmk.dk/vejadgang)

<sup>8</sup> Se [www.fmk.dk/jordflytning](http://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](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

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



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**Kort med placering**



**Oversigtskort ved Ringe**

