



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur**

BYG  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg

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

## Landzonetilladelse

---

Dato: 23. februar 2023

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

**Nyt enfamiliehus, samt udhus  
på Røjlegyden 3, Årslev  
Matrikel nr. 22c, Nr. Søby By, Nr. Søby**

**Kontakt**

Gitte Nykjær Madsen  
gimad@fmk.dk  
Direkte tlf. 7253 3493

**Sagsoplysninger**

Røjlegyden 3  
5792 Årslev

Ejendomsnr. 22192  
Matrikelnr. 22c, Nr. Søby By, Nr.  
Søby

Sagsid. 01.03.03-P19-150-22

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:

- Udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, da ejendommen er omfattet af skovbyggelinjen.

Der gøres opmærksom på, at opførelsen af enfamiliehuset ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

Opførelsen af udhus kræver ikke byggetilladelse, men opførelse kan påbegyndes når klagefristen er udløbet.

### Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til at nedrive eksisterende bolig og udhus og genopføre boligen ca. 22 m. mod nordvest, samt opføre et udhus på ca. 38 m<sup>2</sup> på den tidligere boligs placering, så der vil være ca. 20 m fra den nye bolig til det nye udhus.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om genopførelse af bolig, på ændret placering.

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

**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**

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 10.662 m<sup>2</sup>, hvor der er registreret en bolig på 94 m<sup>2</sup>, sammenbygget med et udhus på 90 m<sup>2</sup>. Der er meddelt nedrivningstilladelse til både bolig og udhus.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Boligens placering ændres, så den placeres ca. 20 m tættere på skovbrynet end den eksisterende bolig.

Vi vurderer at den ændrede placering ikke vil have indflydelse på skovdriften eller oplevelsen af skovbrynet. Da bygningen bliver opført ca. 80 m. fra skoven, forventer kommunen heller ikke, at det vil påvirke skovbrynet som levested for planter og dyr.

Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

En lille del af ejendommen, som ligger op mod skovbrynet er dækket af udpegningen Grønt Danmarkskort. Da der ikke ændres på denne del af ejendommen, vurderes det at det ikke er relevant for sagen.

Ejendommen er dækket af udpegningen særlig værdifuld landbrugsjord, men da ejendommen ikke er landbrugsnoteret og jorden dermed allerede ikke bliver dyrket erhvervsmæssigt, vurderes det at denne udpegning ikke har betydning for sagen.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 5 km til nærmeste NATURA-2000 område, 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 drikkevandsinteresser i området.

Sagen vurderes ikke at have betydning for dette.

Den bagerste del af ejendommen, mod sydøst, er oversvømmelsestruet ved skybrud. Det samme gælder for et område hvor terrænet for ejendommen er højest beliggende.

Der skal tages hensyn til dette ved projektering af byggeriet.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne, idet ejendommen er omkranset af ubebyggede marker mod nord, syd og øst, og den nærmeste naboebolse er placeret ca. 150 m fra ejendommen.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der er tale om genopførelse af bygning til beboelse. Udhusets placering vurderes til at være i tilknytning til den nye boligs placering, da det opføres i en afstand af ca. 20 m fra den nye bolig.



### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 23. februar 2023 på kommunens hjemmeside<sup>2</sup>.

Klagefristen udløber den 23. marts 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 jord-flytning<sup>8</sup>.

---

<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: [arkeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkeologi@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**

**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/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

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

Venlig hilsen

Gitte Nykjær Madsen  
Bygningskonstruktør

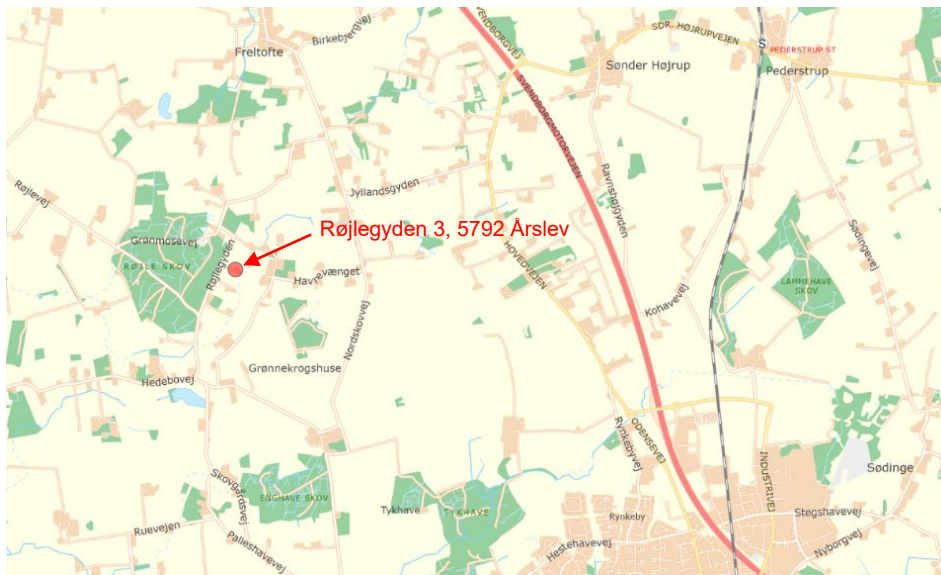
Rikke Enevold Petersen  
Bygningskonstruktør

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

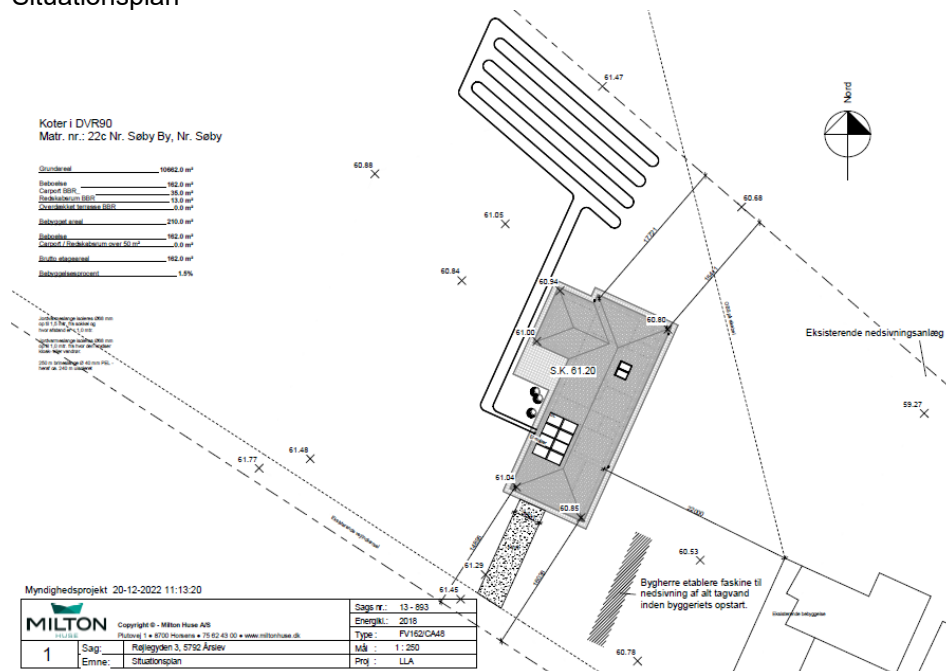
Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C  
[museum@odense.dk](mailto:museum@odense.dk)



### Kort med placering



### Situationsplan





Facadetegninger

