



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur  
BYG**

Mellemgade 15  
5600 Faaborg

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

Dato: 2. februar 2024

**Kontakt**

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

**Sagsoplysninger**

Dømmestrupvej 68  
5792 Årslev

Ejendomsnr. 20885  
Matrikelnr. 26a, Dømmestrup By,  
Nr. Lyndelse

Sagsid. 01.03.03-P19-4-24

## Landzonetilladelse

---

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

**Genopførelse af værksted/lager efter brand  
på Dømmestrupvej 68, Årslev  
Matrikel nr. 26a, Dømmestrup By, Nr. Lyndelse**

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:

- Senest 10 år efter dags dato skal der være opført en bolig med ibrugtagningstilladelse på ejendommen.

Vilkåret om, at der senest den 2. februar 2034 skal være en indflytningsklar bolig på ejendommen, skal tinglyses, før der vil kunne meddeles byggetilladelse til den nu ansøgte værkstedsbygning.

- Den fremtidige bolig, skal placeres i tilknytning til erhvervsbygningen.
- Indkørslen længst mod vest – lige midt i svinget – skal sløjfes, således det kun er indkørslen mod øst, der fremover benyttes som adgangsvej.
- Hvis der skal etableres ny spildevandsløsning, skal der ansøges om dette hos kommunens miljøafdeling på [spildevand@fmk.dk](mailto:spildevand@fmk.dk).
- Udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

### 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.

---

<sup>1</sup> Planloven § 56, stk. 2.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

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

### Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til at opføre en ny værksteds-/lagerbygning på ca. 400 m<sup>2</sup>, som erstatning for det tidligere erhvervsbyggeri på 1.618 m<sup>2</sup>, der nedbrændte i september 2022. Det tidligere erhverv bestod af diverse lager-, værksteds- og produktionsbygninger, der har huset forskellige typer af erhverv, siden bygningen oprindeligt blev opført som møbelfabrik tilbage i ca. 1960.



Skråfoto, der viser den nedbrændte bygningsmasse

Den nye bygning bliver ca. 26 m lang, 16 m bred og 5,5 m høj med 30 graders taghældning. Både tag og facader udføres med sorte metalplader.



Placering af ny værksteds-/lagerbygning (vist med rød firkant)

Du ønsker at benytte bygningen til at drive tømmervirksomhed og har beskrevet, at du forventer 1-2 ansatte. Du forklarer, at alle støjende aktiviteter vil foregå inde i værkstedet, som er lydisoleret. I forhold til trafik vil være tale om max. 2 firmabiler og en privat bil, der vil kører til og fra ejendommen, samt en lastvogn, der vil komme højst 1-2 gange om måneden for at læsse varer af indenfor normal arbejdstid.

Du ønsker at benytte adgangsvejen/overkørslen længst mod øst, og er samtidig indstillet på at sløjfe indkørslen længere mod vest. Denne ligger lige i svinget og er af trafikikkerhedsmæssige årsager meget uhensigtsmæssig.



*Du har angivet fremtidig indkørsel/adgangsvej med rødt på matriklens østligste del. Kortet viser desuden det fremtidige byggefelt for fremtidig bolig (vist med rød markering, sydvest for værkstedsbygningen).*

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om ny bebyggelse i landzone.

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

Ejendommen er en beboelses- og erhvervsjendom med et grundareal på 9827 m<sup>2</sup>, hvor der i dag på BBR fortsat er registreret et enfamiliehus på 287 m<sup>2</sup>, en garage på 45 m<sup>2</sup> samt 1618 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri. en lille produktionsbygning på 22 m<sup>2</sup>. Planen er dog, at alle bygninger på ejendommen nedrives og fjernes, da alt har taget skade efter branden. Der er meddelt nedrivningstilladelse.

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. Da bygningen ligger i forbindelse med og underordner sig hidtidige og tidligere bebyggelsesarealer, og ejendommen desuden ikke har været drevet som landbrugsjord, vurderes det ansøgte ikke påvirke landskabet eller udpegningen væsentligt.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 2 km til nærmeste Natura-2000 område N114 " Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å".



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området<sup>2</sup>. Etableringen af det ansøgte har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV over strengt beskyttede arter, herunder stor vandsalamander, markfirben og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes dog ikke, at bygningen 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.

På vestsiden af ejendommen løber der et beskyttet vandløb. Bebyggelsen holder sig dog langt fra vandløbet, og forholdet vurderes derfor ikke at være relevant i forhold til det ansøgte projekt.

Landzoneansøgningen har været udsendt i naboorientering til de omkringboende. Der er ikke indkommet nogle bemærkninger i den forbindelse.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der i henhold til nævnspraksis kan forventes landzonetilladelse til opførelse af bebyggelse som erstatning for nedbrændt byggeri. Vi vurderer, at det nye byggeri overholder de forudsætninger der følger sådan en landzonetilladelse, herunder at det nye skal udføres med ca. samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som det nedbrændte. I den aktuelle sag, sker der en reduktion i størrelsen af erhvervet, og med vilkår om, at der senest inden 10 år skal være opført en bolig i tilknytning hertil, sikres det, at ejendommen også fremover kategoriseres som en beboelsesejendom med tilknyttet erhverv, og ikke en ren erhvervs ejendom.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 2. februar 2024 på kommunens hjemmeside<sup>3</sup>.

Klagefristen udløber den 1. marts 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, byggeplaner, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten<sup>4</sup>.

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

---

<sup>2</sup> Habitatbekendtgørelsen sætter krav om en foreløbig vurdering af planer og projektet 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 projekt kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område.

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

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

<sup>5</sup> Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

<sup>6</sup> Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: [arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

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

<sup>8</sup> Se [www.fmk.dk/vejadgang](http://www.fmk.dk/vejadgang)



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning<sup>9</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/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

Mette Holmboe  
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen  
Faglig koordinator

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

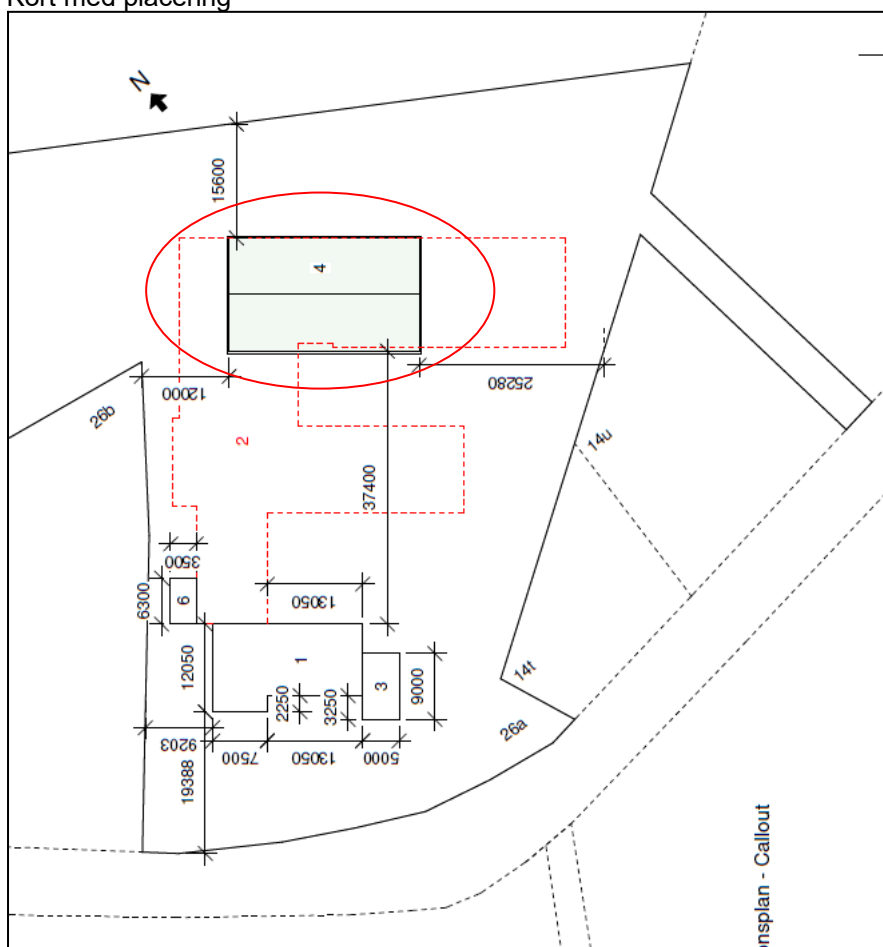
Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C  
[museum@odense.dk](mailto:museum@odense.dk)

---

<sup>9</sup> Se [www.fmk.dk/jordflytning](http://www.fmk.dk/jordflytning)

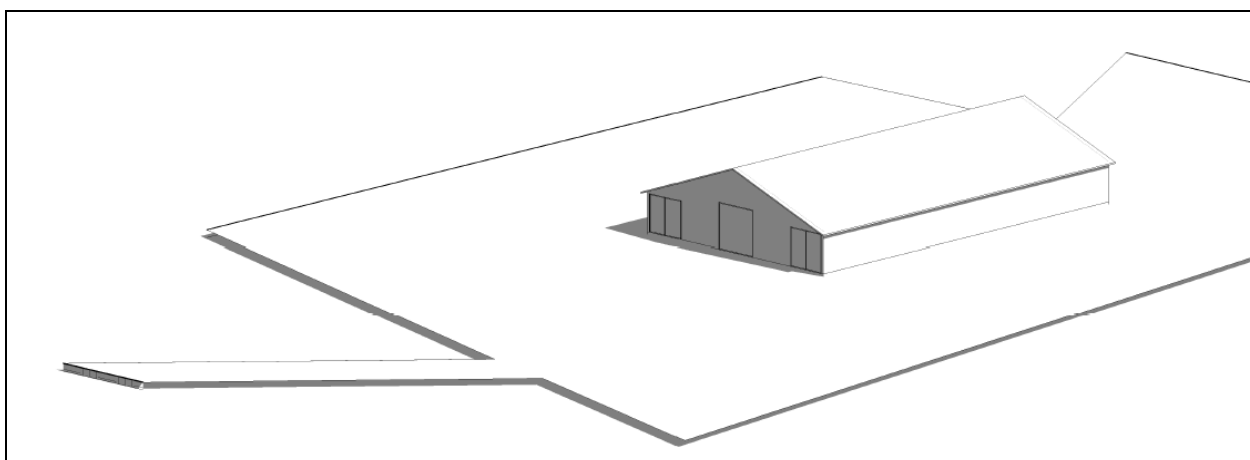


Kort med placering



Den ansøgte værkstedsbygning angivet som byg. 4 (under den røde cirkel)

Illustration af værkstedsbygning





**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Oversigtskort, der viser placering øst for Nørre Lyndelse

