



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 13. marts 2023

Landzonetilladelse

Faaborg-Midtfyn Kommune har godkendt ansøgning om landzonetilladelse til:

**Lovliggørelse af eksisterende bygning til driftsbygning
på Odensevej 33, Broby
Matrikel nr. 6d, Vittinge By, Nr. Broby**

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:

- Bygningen skal fjernes, såfremt den på et tidspunkt ikke længere er nødvendig for driften af ejendommen. Dette vilkår skal tinglyses på ejendommen, før der vil kunne meddeles lovliggørende byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.
- Udvendige bygningsdele skal også fremadrettet holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, såfremt taget udskiftes.

Der gøres opmærksom på, at byggeriet ikke er lovligt, før der er meddelt byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

Baggrund for landzonetilladelsen

Der er søgt om tilladelse til lovliggørelse af eksisterende bygning som driftsbygning. Bygningen er opført i 2004, som erstatning for et udhus på 65 m², opført i ca. 1945 på samme sted. Der er aldrig meddelt landzonetilladelse eller byggetilladelse til bygningen fra 2004, og den søges nu lovliggjort. Alle andre ulovlige bygninger på ejendommen er aftalt fjernet senest 1. september 2023.

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Odensevej 33 (5672)
5672 Broby

Ejendomsnr. 1208
Matrikelnr. 6d, Vittinge By, Nr.
Broby

Sagsid. 01.03.03-P19-14-23

Telefontider

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

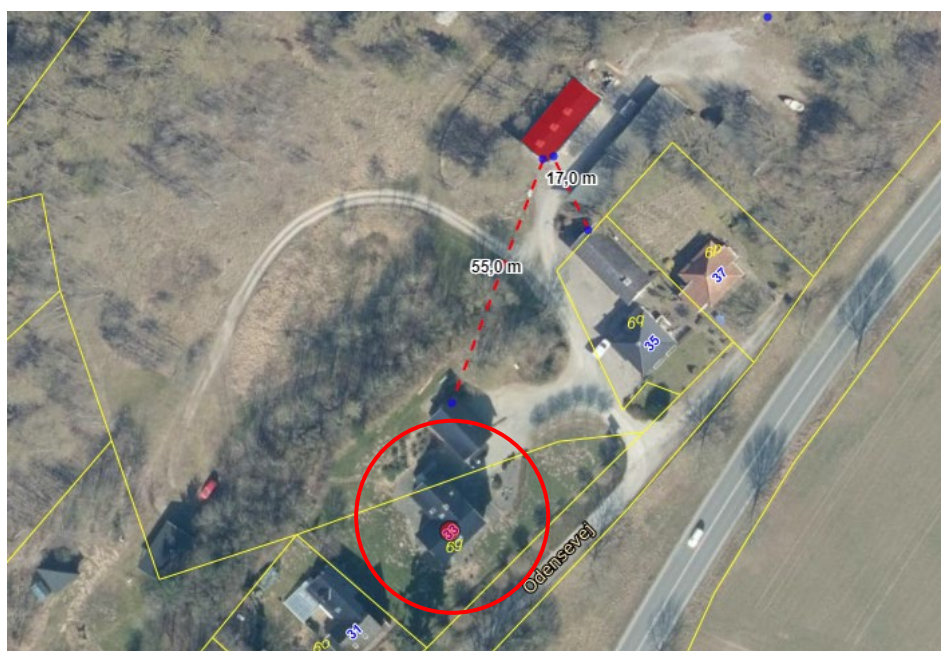
Abningstider

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

Bygningen, der er på 105 m², har en kiphøjde på 4,26 m og er opført med murede facader, pudset og malerbehandlet samt sadeltag beklædt med sort tegl. Bygningen, der består af to rum, anvendes til materiel for skovpleje og skovrejsning (rydning og plantning), herunder opbevaring af lille traktor og vogn, kløver og andre mindre redskaber til skovpleje. Bygningens installationer består alene i el/kraft, altså ingen varme, vand eller afløb.

Bygningen er placeret ca. 55 m fra ejendommens øvrige og lovlige bebyggelse, men som før nævnt, placeret samme sted som det tidligere, lovlige udhus på 65 m². Bygningen er placeret op mod skoven og ca. 17 m fra nærmeste nabobebyggelse og opleves derfor visuelt ikke som værende helt uden tilknytning til anden bebyggelse.



Bygningen der søges lovliggjort er markeret med rød firkant. Eksisterende bebyggelse på ejendommen markeret med rød cirkel.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen, Odensevej 33, 5672 Broby, er en landbrugsejendom, bestående af matriklerne 6g, 6d og 6m, der i alt udgør et samlet grundareal på knap 6 ha. Bygningen der søges lovliggjort er placeret på matr. 6d.

Følgende bygninger er i dag registreret på BBR:

- Bygning 1: Stuehus 233 m²
- Bygning 3: Garage 71 m²
- Bygning 4: Udhus 65 m² (er dog fjernet i forbindelse med opførelsen af ny bygning i 2004)

Lovliggørelse af den ansøgte bygning på 105 m² kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om ny bebyggelse i landzone. De resterende uregistrerede og ulovlige bygninger på ejendommen er behandlet i anden sag, og vil, efter aftale med ejer, være nedrevet senest 1. september 2023.

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

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes. Om-



rådet, hvor den ansøgte bygning er placeret, er desuden omfattet af skovbyggelinjen og Grønt Danmarkskort.

Vurdering og begrundelse for afgørelsen

Bygningen ligger inden for skovbyggelinjen. Kommunen vurderer, at bygningen ikke vil ændre på oplevelsen af skovbrynet. Da bygningen ligger 160 m fra skoven forventer kommunen heller ikke, at det vil påvirke skovbrynet som levested for planter og dyr. Bygningens funktion tilskrives desuden at have skovdriftsmæssige formål, og bygningen vurderes derfor at have en funktion i forbindelse med driften af skoven.

Grønt Danmarkskort skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planters mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne – også på tværs af kommunegrænserne. Bygningen ligger indenfor grønt danmarkskort der har fulgt afgrænsningen af overdrevet på arealet. Der er sidste år blevet lavet en teknisk tilretning af §3-laget, efter besigtigelse. Det er kommunens vurdering at huset ikke vil have en negativ indflydelse på den omkringliggende natur eller funktionen heraf, da der ikke sker en væsentlig ændring af naturen omkring og at sammenhængen i naturen omkring heller ikke forringes.

Det er kommunens vurdering, at lovliggørelsen af bygningen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke et Natura 2000-område. Bygningen har som minimum eksisteret i ca. 20 år og ligger ca. 700m øst for Natura 2000-område nr. 114² " Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å. Udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område er bestemte naturtyper og arter der findes indenfor området, det vurderes derfor ikke at opførelsen af bygningerne vil påvirke området.

I lokalområdet omkring bygningen er der fundet arter som er optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Det er primært stor vandsalamander der er fundet, men det må forventes at også markfirben og spidssnudet frø kan findes i området. Derudover er der forekomst af sydflagermus, vandflagermus, langøret flagermus, og dværgflagermus. Det vurderes ikke at lovliggørelsen af bygningen vil have nogen indflydelse på yngle- eller rasteområder for nogen Bilag IV arter.

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

Eventuel ændring af overkørsel kræver en godkendelse fra Trafik.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Bygningen har ligget der i over 20 år og anvendelsen som driftsbygning til skovdriften på ejendommen vurderes ikke at påvirke naboerne væsentligt.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at bygningen vurderes passende som driftsbygning til ejendommens skovdrift. Bygningen ligger ikke i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, men op mod skoven, nær og bag nabobebyggelse. Landzonetilladelsen meddeles derfor med vilkår om tinglyst servitut, som skal sikre, at bygningen ikke kan overgå til andre anvendelsesformål.

² 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.



Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 13. marts 2023 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 10. 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 Tinglysningsretten⁴.

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/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 Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk
- Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C, museum@odense.dk

³ www.fmk.dk/landzone

⁴ Se www.tinglysning.dk

Kort med placering



Bygningen indretning

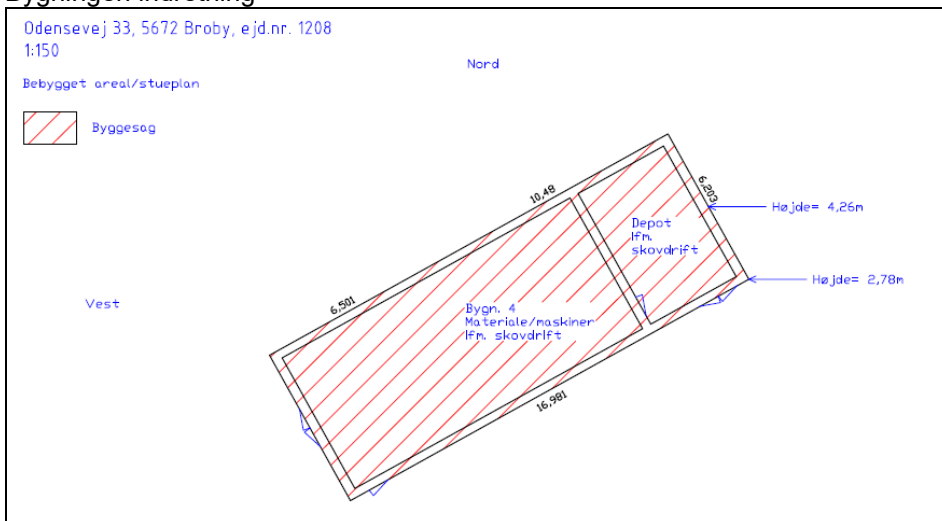


Foto af bygningen:





Oversigtskort, der viser placering nordøst for Nørre Broby

