



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 11. oktober 2023

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

**Ombygning af staldbygning til klinik og udlejningsværelser
på Assensvej 506, Millinge
Matrikel nr. 8b, Østerby By, Svanninge**

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Assensvej 506 (5642)
5642 Millinge

Ejendomsnr. 3478
Matrikelnr. 8b, Østerby By, Svanninge

Sagsid. 01.03.03-P19-80-23

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:

- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer og udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne, af hensyn til områdets kulturmiljø.
- Hvis beklædning på tag og trempel ændres, kan det ændres til et, for miljøet, mere hjemmehørende materiale, fx pandeplader og 1-på-2 lodret træbeklædning.
- Bygningens enkle formsprog skal bibeholdes, og den ydre afgrænsning må ikke udvides. Dog kan der lægges nyt tag ovenpå det eksisterende tag.
- Der skal opretholdes helårsbolig på ejendommen og I skal som ejere af ejendommen bebo ejendommen, for at bevare områdets karakter som boligområde.
- Der skal skabes gode oversigtsforhold ved ejendommen, da trafikken til og fra ejendommen øges.

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

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.

² www.fmk.dk/byggeri



Baggrund for landzonetilladelsen

I har søgt om tilladelse til at ændre en del af tidligere staldbygning til udlejningsværelser til brug for jeres/ stresslæge.dk's klienter samt til udlejning til div. spontane gæster. I ønsker også indrettes mødelokale til jeres virksomhed. 1. salen skal rumme et fællesrum til gruppearbejde, yoga og lign. Der er søgt om og givet tilladelse til nedrivning af 260 m² af bygningen og det er de resterende 300 m² der skal ændres til udlejningsværelser mm.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, der ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i Planlovens § 37.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 6 ha, hvor der i BBR er registreret er et stuehus med et boligareal på 255 m², og 2 landbrugsbygninger på hhv. 113 og 560 m².

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme Fal.B.1, Boligområde i det åbne land – Faldsled. Faldsled er i kommuneplanen er registreret som en særlig bevaringsværdig landsby, der også er registreret som et særligt kulturhistorisk bymiljø. Der er stillet vilkår om, at bygningen ikke må ændres væsentligt, da det kulturhistoriske bymiljø skal bevares.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes og inden for kystnærhedszonen. Da det er en eksisterende bygning der ombygges og i den forbindelse reduceres i længde, vil det ansøgte ikke vil påvirke landskabet og det bevaringsværdige kulturmiljø.

Ejendommen ligger ca. 170 meter fra vandet, men er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Arealet mellem kysten og ejendommen er beliggende i byzone og er præget af bymæssig bebyggelse.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 5,5 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.

Nord for bygningen ude i haven, er der en sø omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3. Dette område vurderes ikke at blive påvirket af ombygningen.

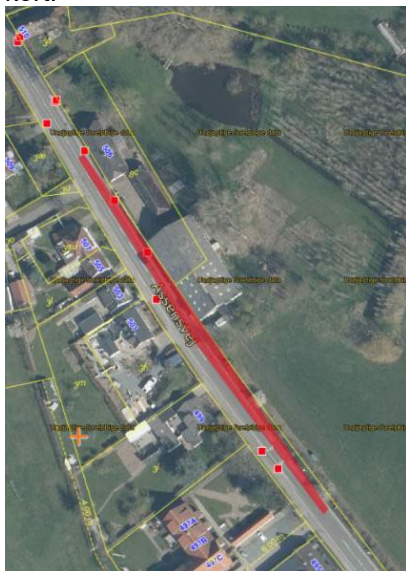
Ejendommen er endvidere beliggende indenfor støjkonsekvenszone for Assensvej. Ferielejlighederne skal projekteres, så der ikke er støjbelastning indendørs i boligerne. Der vurderes at være udendørs opholdsarealer mod nord-nordøst uden støjbelastning fra vejen.

Der vil være en stigning i trafikken som kører ind og ud af ejendommens sydøstlige hjørne. Det forventes, at der kommer gennemsnitlig 6 ind- og udkørsler i døgnet. Der etableres parkering på ejendommens arealer, væk fra vejen.



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

For at skabe gode oversigtsforhold, skal beplantning langs Assensvej beskæres. Det kan gøres ved at klippe træer op i højden og div. beplantning holdes nede i en højde af 0,80 meter indenfor oversigtarealet, vist på nedenstående kort:



Ejendommen er oversvømmelsestruet ved højvande/stormflod. Der skal tages hensyn til dette ved projektering af byggeriet.

Landzoneansøgningen har været sendt til naboorientering, og der er ikke kommet bemærkninger.

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 bygning der tages i brug til andet formål, og at bygningen dermed renoveres og bevares, i en form der tager hensyn til kulturmiljøets samlede udtryk. At anvendelsen er med til at skabe liv i landsbyen og skaber flere overnatningsmuligheder.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 11. oktober 2023 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 8. november 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.

Ved udførelse af projektet skal I være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁵ skal I kontakte

³ www.fmk.dk/landzone

⁴ Se www.tinglysning.dk

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Øhavsmuseet⁶, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁷, ændring af vejadgang⁸ kræver godkendelse, og desuden skal I være opmærksom på regler om jordflytning⁹.

Ønsker I at klage?

Hvis I ikke mener, at vi har behandlet sagen indholdsmæssigt eller retligt efter lovgivningen, så kan I 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 I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Faaborg-Midtfyn Kommune. Kommunen videresender anmodningen til Planklagenævnet, som afgør om jeres anmodning kan imødekommes.

For at få behandlet sagen, skal der indbetales et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret betales tilbage, hvis I får helt eller delvis medhold i klagen. Nærmere information og vejledning findes på www.naevneneshus.dk/planklagenævnet.

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

Har I spørgsmål, er I 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

⁶ Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: arkaeologi@ohavsmuseet.dk

⁷ Se www.fmk.dk/byggeaffald

⁸ Se www.fmk.dk/vejadgang

⁹ Se www.fmk.dk/jordflytning



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Kort med placering



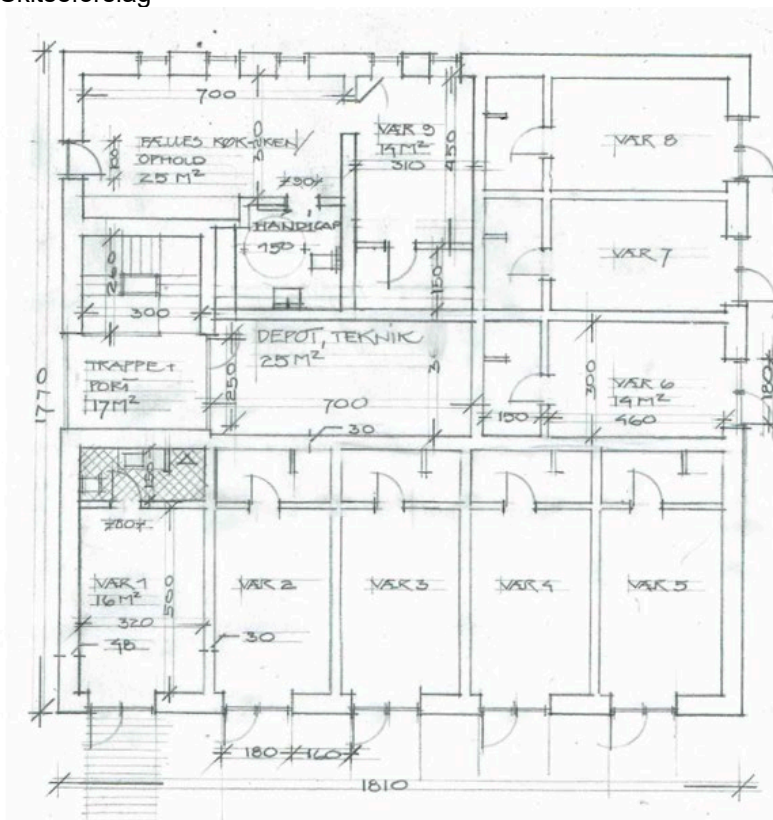
Forslag til ændring





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Skitseforslag



Oversigtskort ved Faldsled

