



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 27. september 2023

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

**Ændring af anneks til fritidsbolig
på Horseballevej 8, Broby
Matrikel nr. 8h, Stenderup By, V. Hæsinge**

Kontakt

Maria Christiansen
mach@fmk.dk
Direkte tlf. 7253 2120

Sagsoplysninger

Horseballevej 8
5672 Broby
Ejendomsnr. 684
Matrikelnr. 8h, Stenderup By, V.
Hæsinge
Sagsid. 01.03.03-P19-92-23

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:

- Udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Ændring af anneks til en fritidsbolig med eget køkken og bad kræver ikke byggetilladelse², da det er indvendig ombygning i en boligenhed. Den verserende byggesag med ændring af udhus til anneks skal dog færdigmeldes.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til ændring af anneks på 60 m² til en fritidsbolig.

Der er i 2017 meddelt byggetilladelse til at ændre et udhus til anneks i tilknytning til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen. I 2018 blev der meddelt tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset og tilbygning til annekset uden stillingtagen til anneksets fremadrettede anvendelse. Byggesagen med ændring af udhus til anneks er stadig verserende.

Da annekset ikke er færdigbygget, og da det ikke er en særskilt boligenhed, vurderes det, at sagen kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35 til etablering af en ny boligenhed til fritidsformål på ejendommen.

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 Bygningsreglement 2018, § 5, stk. 1, 3.



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 731 m², hvor boligen er nedrevet i 2018. Ud over annekset på 60 m² er der registreret en garage på 16 m². Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme Nys.L.1 til en omdannelseslandsby.

Det vurderes, at der kan meddeles landzonetilladelse til en fritidsbolig, da boligen kun er 60 m², og derfor ikke opfylder kommuneplanens retningslinjer³ for mindstestørrelse på 70 m² ved nye helårsboliger i landzonen. Derudover er der indgået i vurderingen, at en helårsbolig kan ændre status til fritidsbolig uden landzonetilladelse⁴, hvorfor det ikke vurderes at være i strid med hovedhensynene at ændre annekset/boligen til fritidsbolig, da tidligere bolig er nedrevet og ikke ønskes genopført. En fritidsbolig har ikke fremadrettet retten til udvidelse uden en landzonetilladelse

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

Da det er ændret anvendelse af en eksisterende bygning, hvor der opført en mindre tilbygning, vurderes det, at det ansøgte ikke vil påvirke landskabet og skovbrynet væsentligt. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 1,5 km til nærmeste NATURA-2000 område med habitatområde H105, Arreskov sø og fuglebeskyttelsesområde F78, 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.

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

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at det er en eksisterende bygning der ombygges, at det kun er 5 år siden at eksisterende enfamiliehus er nedrevet, og at man normalt vil kunne ændre sin bolig til fritidsbolig.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 27. september 2023 på kommunens hjemmeside⁵.

Klagefristen udløber den 26. oktober 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, byggeplaner, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten⁶.

³ Kommuneplanens retningslinje 11.1.9.

⁴ Planloven § 36, stk. 1, 11.

⁵ www.fmk.dk/landzone

⁶ Se www.tinglysning.dk



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁷ skal du kontakte Øhavsmuseet⁸, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁹, ændring af vejadgang¹⁰ kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning¹¹.

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

Maria Christiansen
Bygningsingeniør

Rikke Petersen
Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C
museum@odense.dk

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

⁸ Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: arkaeologi@ohavsmuseet.dk

⁹ Se www.fmk.dk/byggeaffald

¹⁰ Se www.fmk.dk/vejadgang

¹¹ Se www.fmk.dk/jordflytning



Kort med placering af fritidsbolig



Oversigtskort i Ny Stenderup

