



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 6. juli 2023

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

**Ændret anvendelse af stuehus og forvalterbolig til feriebolig
på Gelskovvej 10, Ringe
Matrikel nr. 1a, Gelskov Hgd., Hillerslev**

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Assensvej 198
5750 Ringe

Ejendomsnr. 13487
Matrikelnr. 1o, Gelskov Hgd.,
Hillerslev

Sagsid. 01.03.03-P19-24-23

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.

Det er vurderet at den ændrede anvendelse ikke kræver en ansøgning om byggetilladelse², da det ikke vurderes at være en væsentlig anvendelsesændring, eftersom hovedbygningerne kun kan lejes ud for én gruppe ad gangen, som ét stort sommerhus.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til at få lovliggjort en ændret anvendelse af bygning 1 og 2, tidligere stuehus og forvalterbolig til 2 ferieboliger.

Der er samtidig en igangværende forretningsudvikling med henblik på at benytte beboelsen til opholdssted for stressramte og udbrændte mennesker, her vil størrelsen på grupperne blive mindre - typisk 9 personer + personale.

Disse grupper ville tage ophold i længere tid, på ugebasis, mens de er under vejledning, behandling og restitution.

Gelskov Gods benyttes ikke som hotel eller Bed & Breakfast, og ikke af folk der ikke har noget indbyrdes kendskab eller tilhørsforhold.

Der er tale om en overnatningsvirksomhed for op til 28 personer som er beliggende i stuehus og forvalterbolig. Der er hverken restaurant eller ansatte. Gæsterne sørger selv for forplejningen eller også får de maden leveret som catering service, som når man lejer et sommerhus.

Hovedbygningerne kan lejes hver for sig eller samlet med hhv. 5 - 9 - eller 14 dobbeltværelser, men kun for én gruppe ad gangen.

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

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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

Gelskov Gods er en avlsgård under Arreskov Gods, hvor de 3 hovedbygninger (Stuehus, forvalterbolig og maskinhus) ikke længere anvendes som driftsbygninger. De resterende driftsbygninger på ejendommen anvendes af hovedgården som driftsbygninger til landbruget. Hovedbygningerne ligger på et voldsted, der omkranses af Sallinge Å på to sider.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, indenfor grønt danmarkskort og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje.

Da det kun er en ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse der ikke ombygges, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet væsentligt. Sagen kræver ikke dispensation fra åbeskyttelseslinjen, da der ikke opføres ny bebyggelse eller sker ændringer i terrænet. Ændringen vil ikke ændre på åen som værdifuldt landskabelement eller som levested og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på 25 meter til Sallinge Å, der er NATURA-2000 område, *H98, Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å*, 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, da der ikke sker en væsentlig ændret anvendelse end hidtil.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette, da anvendelsen ikke har en påvirkning/indvirkning på grundvandet.

På nord- og østsiden af ejendommen er der et engareal og mod nord og vest er Sallinge Å som er omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3. Disse områder vurderes ikke at blive påvirket af den ændrede anvendelse af eksisterende bebyggelse, da det ikke vil ændre på tilstanden af områderne og ikke vil svække områderne som levested for planter og dyr eller hindre dem som spredningskorridorer i landskabet.

Ejendommen har en stor gårdsplads med plads til parkering.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Nærmeste nabo ligger ca. 500 meter væk.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser.

I afgørelsen er der lagt vægt på, at ændret anvendelse af eksisterende stuehus og forvalterbolig til feriebolig er med til at bevare de smukke gamle bygninger på en hensigtsmæssig måde, og samtidig er til gavn for turistlivet, i tråd med kommunes intentioner om at styrke turisterhvervet.



Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 6. juli 2023 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 3. august 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 du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁵ skal du kontakte Øhavsmuseet⁶, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁷, ændring af vejadgang⁸ kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning⁹.

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/planklagenævnet.

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

³ www.fmk.dk/landzone

⁴ Se www.tinglysning.dk

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

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

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

Venlig hilsen

Rikke Enevold Petersen
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen
Fagkoordinator

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

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Billede af bygningerne



Oversigtskort





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Oversigtskort ved Sallinge og Hillerslev

