

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

Tlf. 72 532 104
byg@fmk.dk
www.fmk.dk

Dato: 24. september 2026

Landzonetilladelse

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

**Opførelse af to boliger
på Gl. Byvej 16
Matrikel nr. 15m, Årslev By, Årslev**

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:

- At udvendige bygningsdele holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- At der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.
- At ejendommen tilsluttes vandværk og offentligt spildevand.
- At udhusbygning lovliggøres/registreres, hvis denne ønskes bibeholdt.

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

Byggetilladelsen kan tidligst meddeles når klagefristen for hhv. landzonetilladelsen og dispensation til gennembrydning af dige, jf. Museumslovens §29a, meddelt den 18. september 2026, er udløbet uden indkomne klager.

Sagsoplysninger

Gl. Byvej 16, Årslev
5792 Årslev
Ejendomsnr. 23219
Matrikelnr. 15m, Årslev By, Årslev
Sagsid. 01.03.03-P19-83-25
Modtaget 7. august 2025

Kontakt

Mette Holmboe
Dir. tlf. 7253 4391
Mail: meho1@fmk.dk

Telefontid

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

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

² www.fmk.dk/byggeri

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har, på vegne af ejer, søgt om landzonetilladelse til at opføre to enfamiliehuse, begge med et etageareal på 126 m². Bygningerne, der får en maksimal bygningshøjde på ca. 5,5 meter, udføres med ydervægge i tegl (indenfor jordfarveskalaen) og med 30 graders sadeltag uden valm, udført med sorte betontagsten. Bygningerne udføres med lodrette gavle, og udhæng på maksimalt 20 cm (ekskl. tagrender). Den forreste bygning placeres ca. 11 m fra skel mod vej og begge boliger holder en afstand til naboskel på mere end 8 meter.

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

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

Ejendommen er i dag i BBR registreret som ubebygget grund på 1.644 m². Såfremt udhuset der er opført ud mod vejen ønskes bibeholdt, skal bygningen lovliggøres/registreres.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme Års.B.5, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m. Ifølge kommuneplanrammen skal det særlige landsbymiljø omkring Gl. Byvej bevares ved at bebyggelse placeres og har en udformning som harmonerer med den tidligere landsbybebyggelse.

Gl. Byvej 16 er beliggende på en vejstrækning, hvor den tidligere landsbybebyggelse i væsentlig grad er velbevaret. I vurderingen af om der kan meddeles landzonetilladelse lægges derfor vægt på, om byggeriet harmonerer med den eksisterende bebyggelse. Det er vurderet, at det ansøgte byggeri, med lodrette gavle, 30 graders taghældning og lille tagudhæng, har en udformning som harmonerer med den tidligere landsbybebyggelse. Den forreste bolig placeres parallelt med vejen, i en afstand på knap 11 m, og opleves derved som værende i tilknytning til vejen, svarende til den eksisterende bebyggelse langs vejstrækningen.

Byggeriet overholder den maksimale højde i kommuneplan-rammen, og overholder desuden byggelovens byggeret, med hensyn til grundstørrelser, afstand til skel og højdeforhold. Det vurderes derfor, at byggeriet svarer til det, der må forventes i området.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 omfattet af kirkebeskyttelsesområde. Det betyder, at der her skal lægges særlig vægt på, at ny bebyggelse respekterer omgivelserne omkring kirken og harmonerer med den historiske bebyggelse. Det vurderes, at det ansøgte med sin arkitektoniske udformning, kan indpasses i området, ligesom det ansøgte byggeri ikke påvirker udsigtslinjen til eller fra kirken. Sagen har været i høring hos Fyns Stift, og de har ikke har bemærkninger eller indvendinger til det ansøgte.

Der er registreret et beskyttet stendige langs matrikelstel mod vej. Der er den 18. september 2026 meddelt dispensation til at etablere et gennembrud i diget på 6 meter, med vilkår om, at der i stedet etableres et stendige foran Gl. Byvej 18 (som I ligeledes ejer).



Den gule linje angiver det beskyttede dige BD.108.141, Den røde linje angiver den del af det beskyttede dige BD.108.141 som nedlægges. Den grønne linje angiver erstatningsdiget.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på mere end 7 km til nærmeste Natura-2000 område N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å", hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området³. 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 grøn mosaikguldsmed samt en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, langøret flagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte ikke 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.

Ejendommen er beliggende indenfor støjkonsekvenszone for skydebane. Boligerne skal projekteres, så der ikke er støjbelastning indendørs i boligen.

Etablering af overkørsel kræver en godkendelse fra Trafik.

Landzoneansøgningen har været udsendt til naboorientering hos de nærmeste naboer, ligesom sagen, som før nævnt har været sendt i høring hos Fyns Stift. Der er ikke kommet bemærkninger hertil.

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 boligerne indpasses landsbymiljøet og ikke har negativ påvirkning i forhold til kirkebeskyttelsen.

³ 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 24. september 2026 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 22. oktober 2026.

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, byggelinjer, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten⁵.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁶ skal du kontakte Øhavsmuseet⁷, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁸, ændring af vejadgang⁹ kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning¹⁰.

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.

⁴ www.fmk.dk/landzone

⁵ Se www.tinglysning.dk

⁶ Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

⁷ Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: arkaeologi@ohavsmuseet.dk

⁸ Se www.fmk.dk/byggeaffald

⁹ Se www.fmk.dk/vejadgang

¹⁰ Se www.fmk.dk/jordflytning

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:

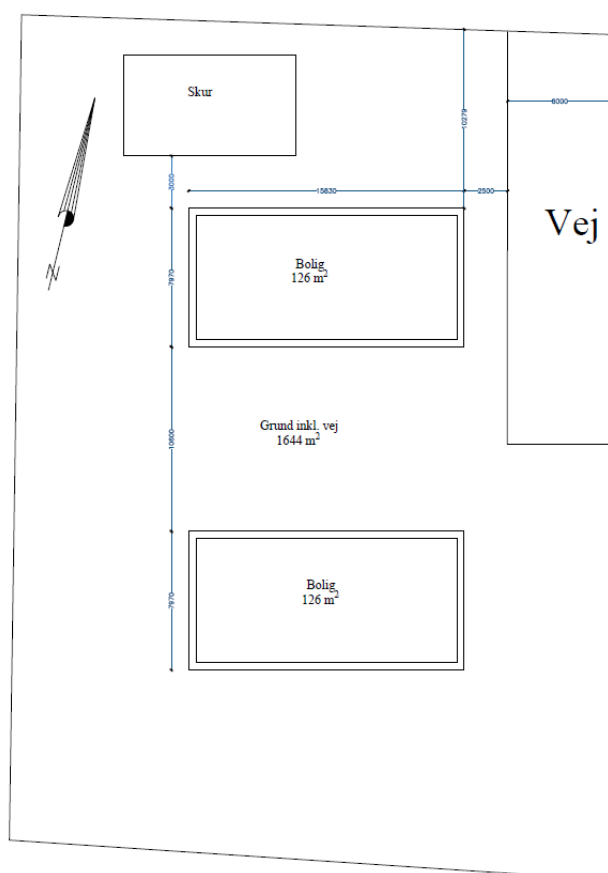
Arkæologi Sydfyn, Bryggergården 2, 5600 Faaborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

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

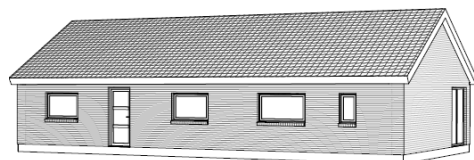
Kort med placering af Gl. Byvej 16



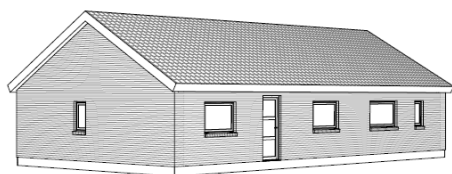
Gl. Byvej



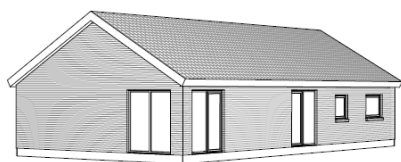
Illustrationer af bebyggelsens udformning



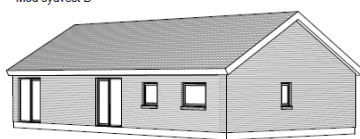
Mod nordvest B



Mod nordøst B



Mod sydvest B



Mod sydøst B

Oversigtskort, der viser ejendommens placering i den sydvestlige del af Årslev

