



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 14. maj 2024

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

**Opdeling af lejlighed til 2 lejligheder
på Eskelundsvej 1C, Gislev
Matrikel nr. 3a, Ravndrup By, Gislev**

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Eskelundsvej 1
5854 Gislev

Ejendomsnr. 18883
Matrikelnr. 3a, Ravndrup By, Gislev

Sagsid. 01.03.03-P19-3-24

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 skal etableres udendørs opholdsareal i tilknytning til boligerne.
- De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m², og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger.²
- Regnvand skal håndteres på egen grund og spildevand skal enten kobles på det offentlige system, eller håndteres lokalt af det eksisterende pileanlæg. Sidstnævnte kræver, at der søges en særskilt spildevandstilladelse til udvidelse af anlægget, således det kan håndtere alle 5 fremtidige boliger.

Der gøres opmærksom på, at dit byggeprojekt ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har, på vegne af ejer, søgt om tilladelse til at opdele eksisterende lejlighed 1C til to. Lejlighed 1C er i dag på 197 m² og vil således fremover bestå af lejlighed 1C på 120 m² og lejlighed 1D på 77 m². Ansøgningen om at opdele lejligh-

Telefontider

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

Abningstider

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

² Planloven § 35, stk. 10



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

heden i to, er begrundet med, at det er svært at udleje en stor lejlighed på hele 197 m².

Opdeling af eksisterende bolig i to boligenheder kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1.

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

Det er med Planlovens § 35, stk. 10 muligt at meddele tilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygning i landzone, såfremt bygningen er egnet hertil og ændringen kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning. Eftersom der er tale om opdeling af en allerede godkendt bolig, vurderes det ansøgte at overholde kriterierne for Planlovens § 35, stk. 10.

Ejendommen Eskelundsvej 1C er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 126 ha, hvor der i dag på BBR er registreret 4 boliger med et samlet boligareal på ca. 870 m². Herudover er der på BBR registreret diverse driftsbygninger med et samlet etageareal på ca. 2000 m². Den tredje og fjerde bolig blev begge etableret på baggrund af landzonetilladelse i hhv. 2002 og 2020. Der er desuden i 2018 meddelt landzonetilladelse til indretning af yderligere to boliger i overflødiggjort driftsbygning (Byg. 7). Denne landzonetilladelse er udløbet og vi gør venligst opmærksomt på, at en fornyet ansøgning til yderligere to boliger (hvormed der vil blive i alt 7 boliger på ejendommen), ikke skal forventes at blive imødekommet.

Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes. Ejendommen er - indenfor det bebyggede område - ikke omfattet af hverken naturmæssige eller landskabelige bindinger eller udpegninger, der kunne have betydning for det ansøgte. Der er tale om en opdeling af eksisterende bolig, på en stor ejendom, hvor der vurderes at være tilfredsstillende parkerings- og opholdsarealer og den ekstra bolig vurderes ikke at give en væsentlig ændring af trafikbelastningen til og fra ejendommen.

Det ansøgte vurderes på baggrund af ovenstående ikke at påvirke landskabet eller området væsentligt.

Vi vurderer desuden, at det ansøgte, med en afstand på over 6 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 vurderes derfor ikke at have en effekt på Natura 2000-området, herunder, at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Ansøgningen har været sendt til naboorientering hos alle beboere på ejendommen. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der er tale om opdeling af eksisterende bolig til to og at både bygningen og ejendommen generelt, vurderes egnet hertil.

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.



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 14. maj 2024 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 11. juni 2024.

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 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 jord-flytning¹⁰.

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.

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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

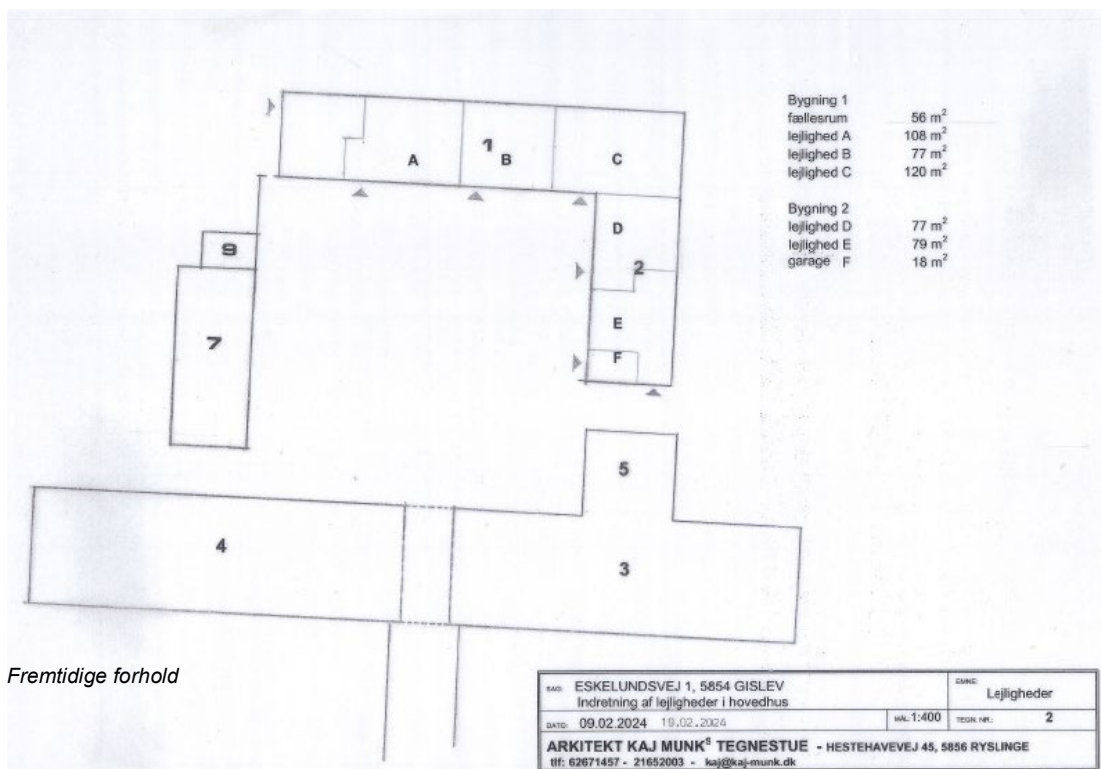
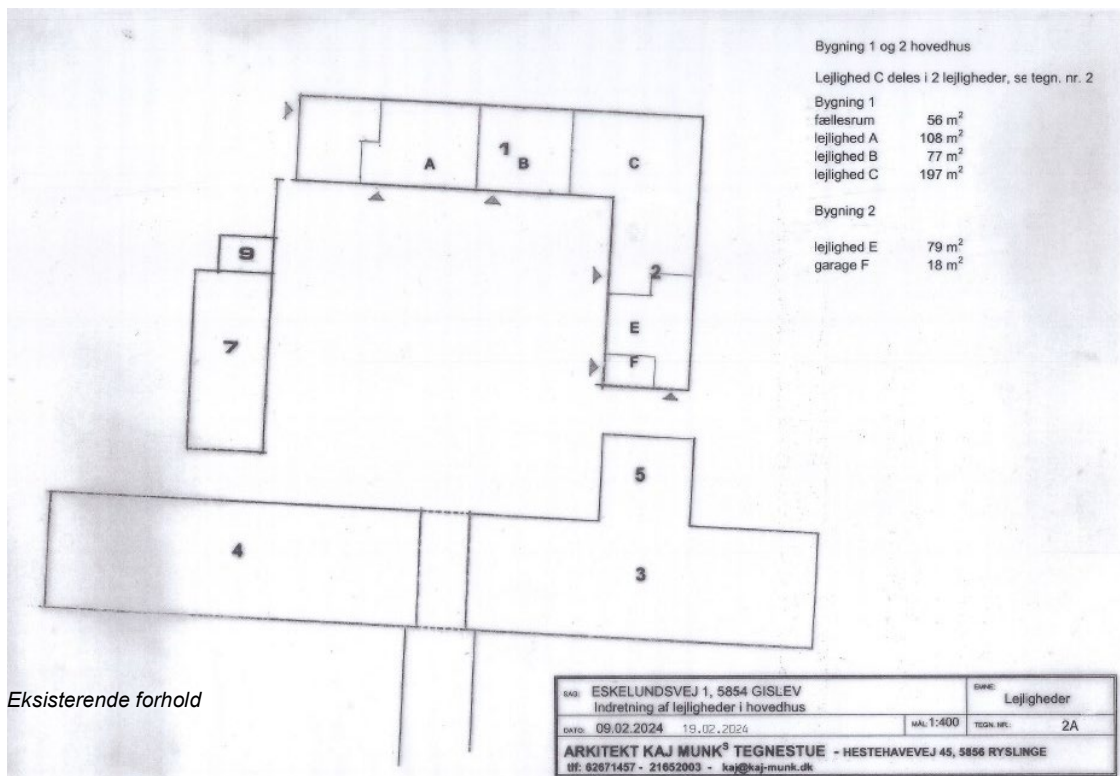
Kort med placering.



Lejlighed 1C, der søges opdelt i to, angivet med rød cirkel



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Oversigtskort, der viser placering sydvest for Gislev

