



By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 6. oktober 2025

Landzonetilladelse

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

**Nyt enfamiliehus og garage/udhus
på Dømmestrupvej 68
Matrikel nr. 26a, Dømmestrup By, Nr. Lyndelse**

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 og forudsætninger:

- Der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, da ejendommen er kortlagt på vidensniveau V1. Der skal indsendes ansøgning til jord@fmk.dk og der kan først meddeles byggetilladelse når denne tilladelse foreligger.
- Hverken bolig eller garage/udhus må placeres længere nordpå, end hvor den tidligere bebyggelse lå. Garage/udhus skal – som vist på kortbilaget på sidste side – placeres i tilknytning til boligen, ligesom bygningen vil skulle underordne sig boligen.
- Indkørslen længst mod vest – midt i svinget – skal nedlægges, således det kun er indkørslen mod øst, der fremover benyttes som adgangsvej.
- Udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Spildevandshåndteringen skal leve op til gældende krav i forhold til rensekrav. Ved øget mængde spildevand skal der søges om tilladelse til et nyt rensningsanlæg.

Sagsoplysninger

Dømmestrupvej 68, Dømmestrup
5792 Årslev
Ejendomsnr. 20885
Matrikelnr. 26a, Dømmestrup By, Nr.
Lyndelse
Sagsid. 01.03.03-P19-91-25
Modtaget 1. september 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.

Hvis der er offentlig kloak, er der tilslutningspligt til kloakken.

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

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har, med fuldmagt fra ejer, søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, som erstatning for det eksisterende, der er tilladt nedrevet. Der har tidligere på ejendommen, udover boligen, været erhvervsbebyggelse på i alt 1.618 m². Det tidligere erhverv bestod af diverse lager-, værksteds- og produktionsbygninger, der har huset forskellige typer af erhverv, siden bebyggelsen oprindeligt blev opført som møbelfabrik tilbage i ca. 1960. Bygningerne nedbrændte i september 2022.

Det nye enfamiliehus får et etageareal på maksimalt 250 m² og en bygningshøjde på maksimalt 7 m. Du er på nuværende tidspunkt ikke helt afklaret med den eksakte udformning og placering, men er indforstået med, at den nye bebyggelse, ikke må trækkes længere væk fra vejen, end hvor den tidligere bebyggelse lå. Den nye garage/udhusbygning får et etageareal på maksimalt 100 m² og placeres i tilknytning til beboelsen. Begge bygninger er vist på den vedlagte skitse.

Du ønsker at benytte adgangsvejen/overkørslen længst mod øst, og er samtidig indstillet på at sløjfe indkørslen længere mod vest. Denne ligger lige i svinget og er af trafiksikkerhedsmæssige årsager meget uhensigtsmæssig.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planlovens § 35, da der er tale om ny bebyggelse i landzone.

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

Ejendommen er en beboelses- og erhvervsjendom med et grundareal på 9.827 m², hvor der i dag på BBR fortsat er registreret et enfamiliehus på 287 m², en garage på 45 m², 1.618 m² erhvervsbyggeri samt en lille produktionsbygning på 22 m². Alle bygninger er ansøgt og tilladt nedrevet, da alt bebyggelse tog skade ved branden. Nedrivningstilladelserne er endnu ikke færdigmeldt og afsluttet. Der er den 2. februar 2024 meddelt landzonetilladelse til "Genopførelse af værksted/lager efter brand". Denne landzonetilladelse er fortsat gældende, men der vil kun være mulighed for, at én af landzonetilladelserne kan udnyttes.

Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og ejendommen er desuden udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord. Da bygningen ligger i forbindelse med og underordner sig hidtidige og tidligere bebyggelsesarealer, og ejendommen desuden ikke har været drevet som landbrugsjord, vurderes det ansøgte ikke påvirke landskabet eller udpegningen væsentligt.

² www.fmk.dk/byggeri

Ejendommen blev, af Region Syddanmark, kortlagt på vidensniveau V1 i februar 2025. En kortlægning på vidensniveau 1 betyder, at der er en mistanke om forurening, men grunden er endnu ikke blevet undersøgt og forureningen derfor ikke konstateret. Såfremt man ønsker at udføre bygge- og anlægsarbejde eller ændre arealanvendelsen til følsom anvendelse på en forureningskortlagt grund, skal man som udgangspunkt søge kommunen om tilladelse efter §8 i lov om forurennet jord (Jordforureningsloven).

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 2 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 stor vandsalamander, markfirben og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes dog ikke, at bygningen vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning i forhold til opførelse af ny bebyggelse på arealer, der tidligere har været bebygget.

På vestsiden af ejendommen løber der et beskyttet vandløb. Bebyggelsen holder sig dog langt fra vandløbet, og forholdet vurderes derfor ikke at være relevant i forhold til det ansøgte projekt.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering. Der har tidligere været betydelig mere bebyggelse på ejendommen, herunder en bolig. Arealet, der nu søges bebygget med en bolig og en garage/udhusbygning, ligger langt fra nabobygningerne og er desuden afskærmet med beplantning ind mod naboskel og vi vurderer derfor ikke, at det nye byggeri vil have væsentlig betydning for naboerne.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod Planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der i henhold til nævnspraksis kan forventes landzonetilladelse til opførelse af bebyggelse som erstatning for nedbrændt byggeri. Vi vurderer, at det nye byggeri overholder de forudsætninger, der følger sådan en landzonetilladelse, herunder, at ny bebyggelse skal udføres med ca. samme udformning, beliggenhed, størrelse og evt. anvendelse som det nedbrændte. I den aktuelle sag, hvor der alene ønskes opført en bolig og en garage/udhusbygning, sker der en væsentlig reduktion i størrelsen af byggeri på ejendommen, og det ansøgte placeres indenfor arealet, hvor den tidligere bebyggelse var placeret. Både bolig og garage/udhus vurderes passende i omfang, set i forhold til ejendommens størrelse og forventelige behov for maskiner og materiel til pasning af ejendommen. Den fremtidige anvendelse vil alene være boligformål, hvor

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.

erhvervsaktiviteten helt ophører, hvilket er i fin overensstemmelse med området, præget af andre beboelsesejendomme.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 6. oktober 2025 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 3. november 2025.

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.

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

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.

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



Oversigtskort, der viser placering af ejendommen nordvest for Nørre Lyndelse

