

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 9. september 2025

Landzonetilladelse

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

**Opførelse af nyt stuehus
på Svendborgvej 364, Åstrup
Matrikel nr. 1p, Nakkebølle Hgd., Åstrup**

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, da bebyggelsen er placeret indenfor kystnærhedszonen.
- Eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 1 år efter ibrugtagningstilladelsen på dette nye stuehus.
- Regnvand skal håndteres på egen grund.

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 søgt om tilladelse til at opføre nyt stuehus, for efterfølgende at nedrive det eksisterende stuehus, da det eksisterende stuehus ses at være nedslidt og i ringe stand. Det

Sagsoplysninger

Svendborgvej 364, Åstrup
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 8904
Matrikelnr. 1p, Nakkebølle Hgd.,
Åstrup
Sagsid. 01.03.03-P19-62-25
Modtaget 2. juni 2025

Kontakt

Rikke Enevold Petersen
Dir. tlf. 7253 2141
Mail: rikep@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.

nye stuehus ønskes placeret syd for de eksisterende bygninger. Den nye placering skyldes at der ønskes en mere sammenhængende ejendom, med en reel gårdsplads mod nord. Bygningen ønskes hævet til samme niveau som eksisterende bebyggelse ved gårdspladsen, dels for at sikre et godt helhedsindtryk af ejendommen og dels for at klimasikre den nye bygning. Det betyder, at der ønskes terrænreguleret op til 1,85 meter, da arealet mod syd, skråner en del. Det nye stuehus opføres i én etage og har et boligareal på 231 m² + 3 m² overdækket indgangsparti. Bygningens samlede højde målt fra eksisterende terræn bliver max. 5,6 meter. Huset opføres med fladt tag med tagpap og facaderne beklædes med naturskifer på ophængssystem. Facadehøjden varierer fra 3,12-3,72 meter fra kommende terræn.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da eksisterende stuehus ikke er nedrevet inden opførelsen af det nye.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på 15.844 m², hvor der i øjeblikket er ved at blive arealoverført 100.888 m², så ejendommen ender med at blive ca. 11,5 ha. I BBR er der registeret et stuehus med et boligareal på 140 m² (som ønskes erstattet), og landbrugsbygninger og tiloversblevne landbrugsbygninger med et samlet areal på 889 m² fordelt på 4 bygninger.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og inden for kystnærhedszonen, beliggende ca. 2 km fra kysten.

Da stuehuset ligger i forbindelse med og underordner sig eksisterende bygninger, og da højden på boligen ikke overstiger højden på eksisterende bebyggelse på ejendommen, trods terrænførhøjelsen, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet væsentligt og vurderes at være af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 3 km til nærmeste Natura-2000 område nr. 120, habitatområde nr. 104 "Skove og søer syd for Brahetrolleborg" og fuglebeskyttelsesområde nr. 74 "Skove ved Brahetrolleborg" hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området². Opførelsen af stuehuset 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 odder, markfirben, hasselmus og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, brun flagermus, vandflagermus og troldflagermus. Det vurderes, at opførelsen af stuehuset ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

² 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.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette.

Nord og vest for ejendommen er der et beskyttet vandløb omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3. Dette område vurderes ikke at blive påvirket af bygningen, der i tætteste afstand placeres ca. 70 meter fra vandløbet.

Del af ejendommen er oversvømmelsestruet ved skybrud. Der skal tages hensyn til dette ved projektering af byggeriet.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Nærmeste nabobeboelse ligger ca. 90 meter væk.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at bebyggelsen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og at højden på boligen, inklusive terrænførhøjelsen, ikke overstiger højden på eksisterende bebyggelse, og dermed ikke bliver for dominerende i det åbne landskab i nærheden til kysten.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 9. september 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 7. oktober 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 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.

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

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.

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

Venlig hilsen

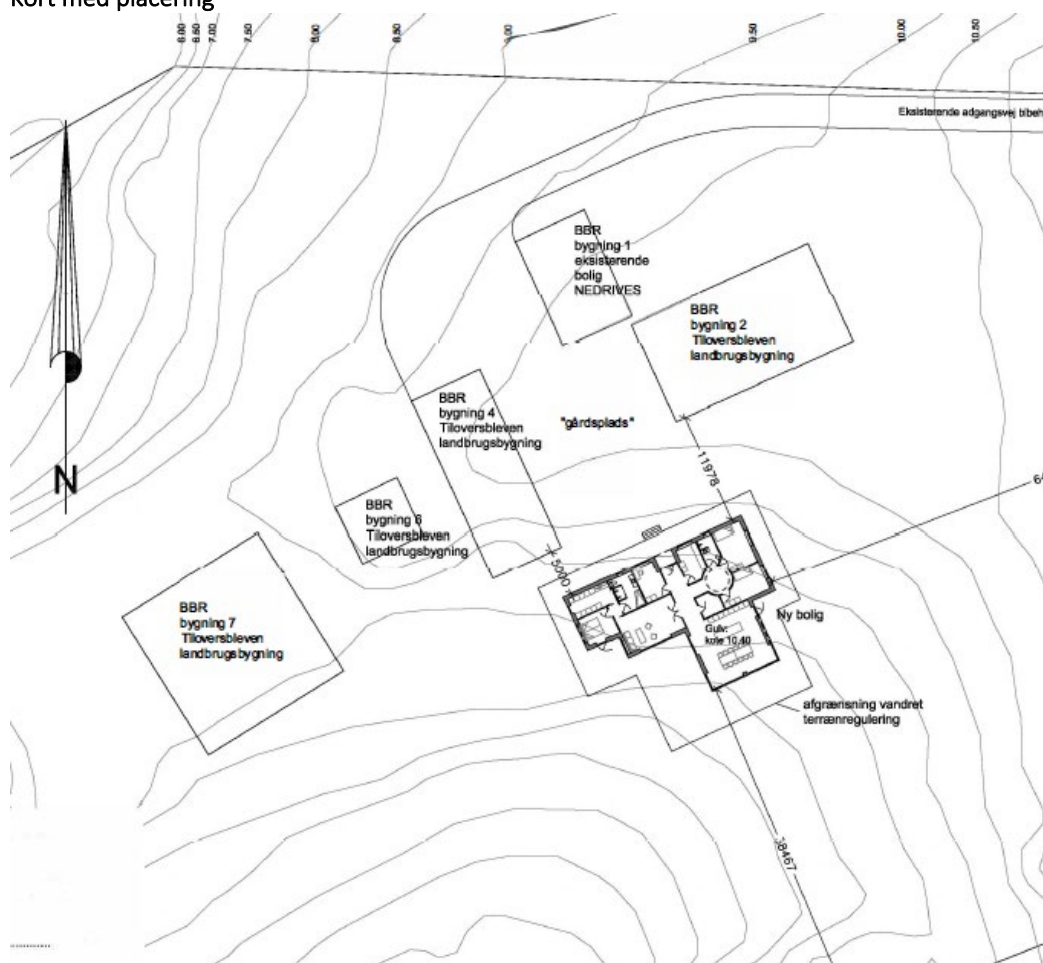
Rikke Enevold Petersen
Bygningskonstruktør

Mette Holmboe
Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:
Arkæologi Sydfyn, Bryggergården 2, 5600 Faaborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

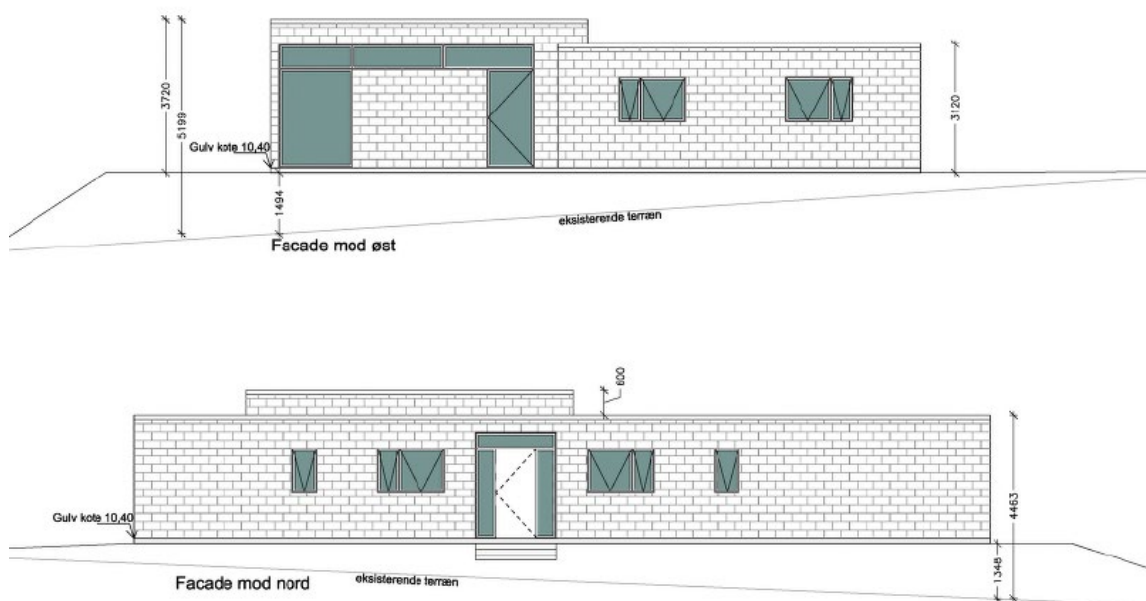
Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C
museum@odense.dk

Kort med placering



Facadetegninger





Oversigtskort ved Vester Åby

