

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 20. januar 2025

Landzonetilladelse

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

**Etablering af 3 boliger i stuehus
på Hovedvejen 24, 5602 Avernakø
Matrikel nr. 5a, Munke, Faaborg Jorder**

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.
- Boligerne skal tilsluttes offentlig kloak.

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 søgt om tilladelse til at omdanne hovedhuset, som pt består af én stor bolig på ca. 185 kvm til 3 mindre boliger med lodret lejlighedsskel, som et rækkehus med 3 boliger, hvor den ene af boligerne registreres som stuehus til landbrugsejendommen. Det sker som et led renovering af bygningen, hvor det tilstræbes at bevare og tilbageføre/ fastholde bygningens arkitektur.

Sagsoplysninger

Hovedvejen 24
5602 Avernakø
Ejendomsnr. 5469
Matrikelnr. 5a, Munke, Faaborg
Jorder
Sagsid. 01.03.03-P19-104-24
Modtaget 9. oktober 2024

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.

² www.fmk.dk/byggeri

Du ønsker at anlægge en indbydende og imødekommende gårdsplads samt etablere private haver og terrasser bag hovedhuset mod syd. Der etableres p-areal bag beplantningen nær gårdspladsen.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, jf. § 35 stk. 10, da det er etablering af flere nye boligenheder i eksisterende bebyggelse.

De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m², og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 28,8 ha, hvor der i BBR er registeret et stuehus på 185 m² og flere landbrugsbygninger og overflødige landbrugsbygninger med et samlet areal på 1.677 m². Stuehuset ligger ca. 150 meter fra kysten.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, i et geologisk interesseområde, indenfor kystnærhedszonen og indenfor landsbyafgrænsningen af Munke. Da det er en ombygning af eksisterende stuehus, som ikke ændres væsentligt, men blot bevares og renoveres, vil det ansøgte ikke vil påvirke landskabet og kysten væsentligt.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 540 meter til nærmeste Natura-2000 område N125 "*Vestlig del af Avernakø*". hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området³. Etableringen af 3 lejligheder i eksisterende stuehus 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, marsvin, markfirben, strandtudse og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus og vandflagermus. Det vurderes, at etableringen af 3 lejligheder i stuehuset ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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

Der vurderes at være tilfredsstillende areal til parkering på ejendommen og tilfredsstillende overkørselsforhold.

Landzoneansøgningen har været sendt til naboorientering, og der er ikke kommet bemærkninger.

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.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, at bolighederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning og at ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 20. januar 2025 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 17. februar 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/planklagenaevnet.

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

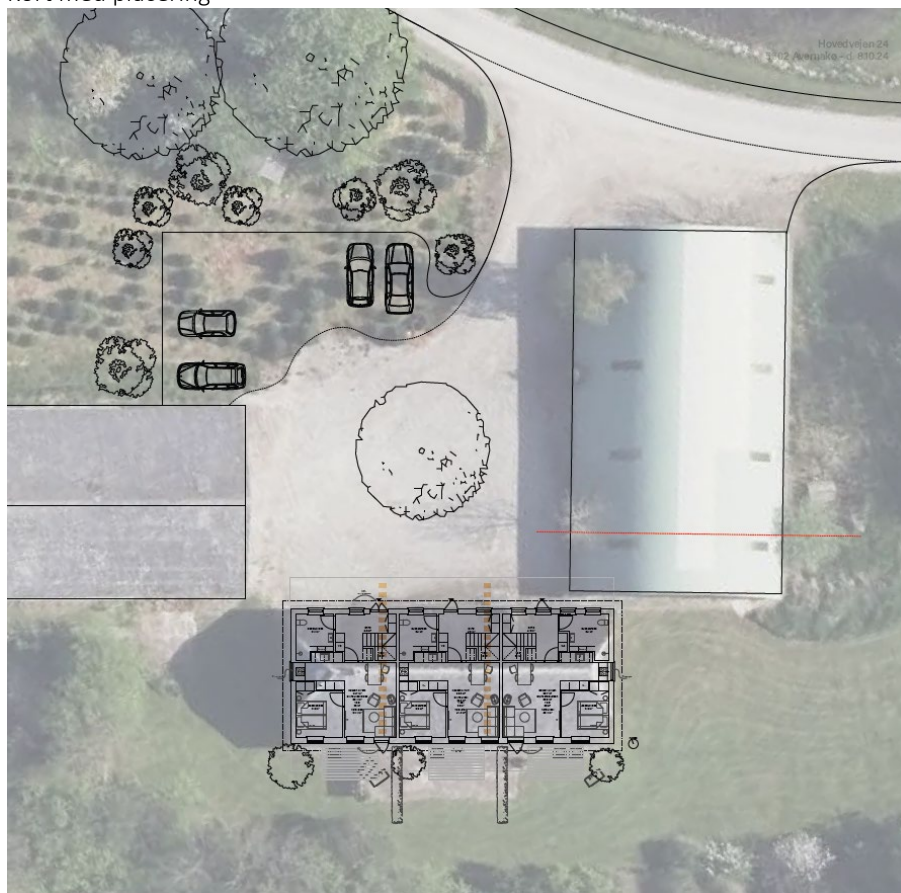
Maria Christiansen
Faglig koordinator

Kopi sendt til:

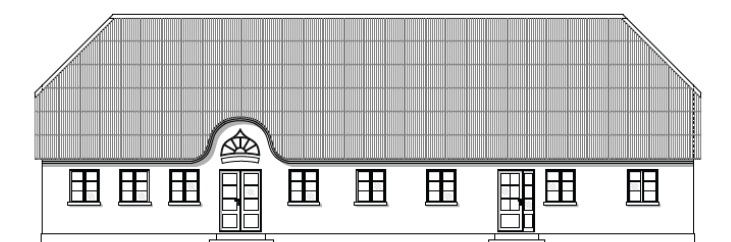
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkeologi@ohavsmuseet.dk

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

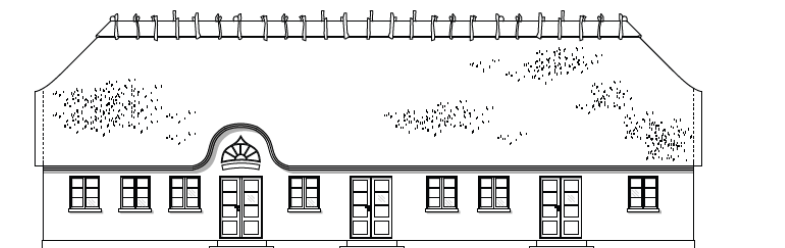
Kort med placering



Facadeændring:



Før



Efter

Oversigtskort ved Munke – Hovedvejen 24

