

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 5 marts 2025

Landzonetilladelse

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

**Anvendelsesændring fra erhverv til feriebolig
på Eskemosegyden 18
Matrikel nr. 9b, Åstrup By, 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:

- Bygningens ydre må ikke om- eller tilbygges væsentligt.
- Eventuel skiltning og reklamering, må kun bestå af et skilt ikke højere end 1 m over terræn og med et areal på ikke mere end 0,25 m². Skiltet må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion evt. med et logo. Skiltet skal udføres med en ensartet afdæmpet bundfarve og skal opstilles så det ikke generer trafik eller udsyn m.v. Skiltet må ikke være kunstigt belyst, reflekterende eller bevægeligt.

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

Der gøres opmærksom på, at det kræver Erhvervsstyrelsens tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger².

Sagsoplysninger

Eskemosegyden 18, Åstrup
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 4474
Matrikelnr. 9b,
Sagsid. 01.03.03-P19-5-25
Modtaget 7. januar 2025

Kontakt

Gitte Nykjær Madsen
Dir. tlf. 7253 3493
Mail: gimad@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 Sommerhusloven § 1

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til at indrette en selvstændig feriebolig, i en bygning som er registreret som kontor, med et areal på 88 m² i stueplan og fuldt udnyttet tagetage på 54 m².

Bygningen er sammenbygget med ejendommens beboelse.

I henhold til ansøgningen, vil bygningens nuværende udseende ikke blive ændret.

Der er en eksisterende gårdsplads på ejendommen hvor der er parkeringsmulighed for ferieboligens gæster.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til en feriebolig.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 3700 m², hvor der er registreret en bolig på i alt 318 m², med indbygget garage på 37 m², et udhus på 11 m² og en carport på 28 m², samt bygningen som ansøgningen omhandler.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, samt indenfor kystnærhedszonen.

Da ansøgningen omhandler ændring af en eksisterende bygning, vurderes det at ændringen til ferielejlighed ikke vil ændre påvirkningen af landskabet.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 4 km til nærmeste Natura-2000 område N120 "Skove og søer syd for Brahetrolleborg" 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 hasselmus, odder, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus bl.a. sydflagermus, troldflagermus, langøret flagermus, vandflagermus, brunflagermus, og dværgflagermus. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte 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.

Landzoneansøgningen har været sendt til naboorientering hos de omkringliggende ejendomme, 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 det er indretning af én feriebolig, som indrettes i en eksisterende egnet bygning uden væsentlig ombygning, samt at der er parkeringsareal i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 5. marts 2025 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 2. april 2025.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. En klage har opsættende virkning, medmindre 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

Gitte Nykjær Madsen

Bygningskonstruktør

Maria Christiansen

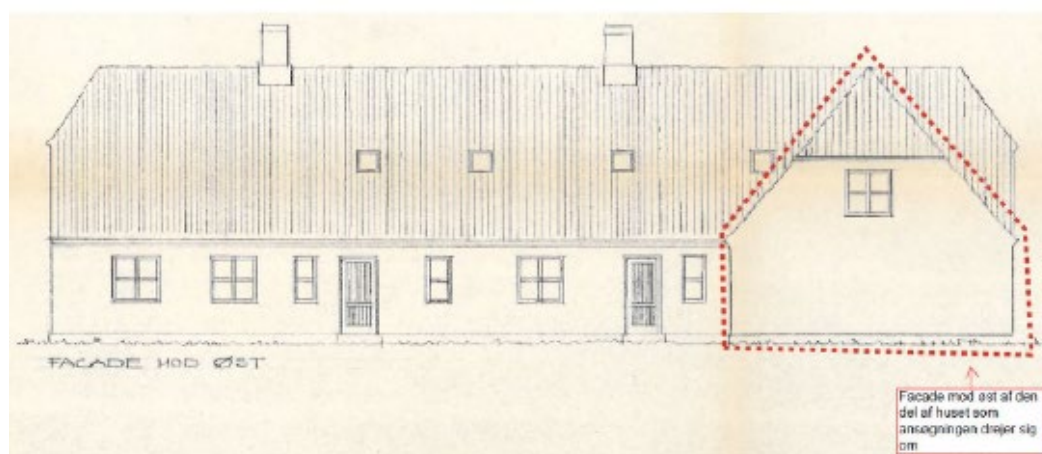
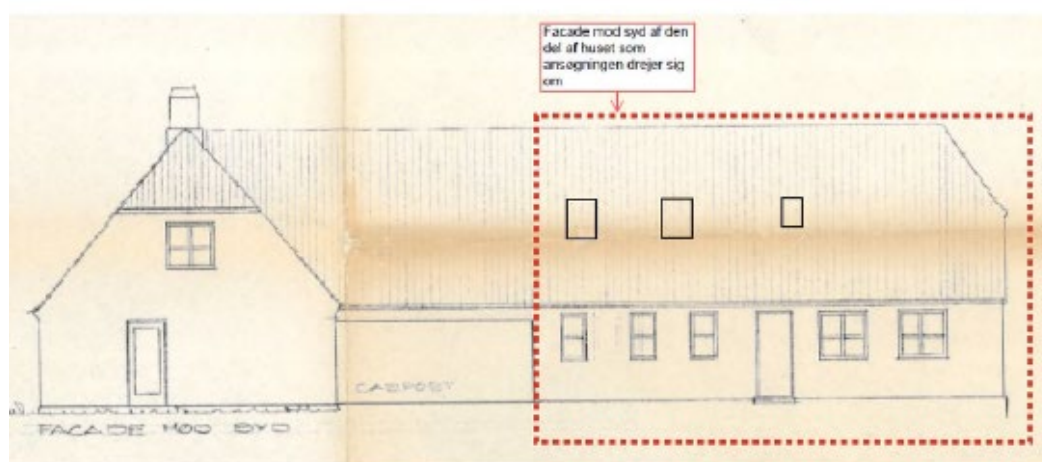
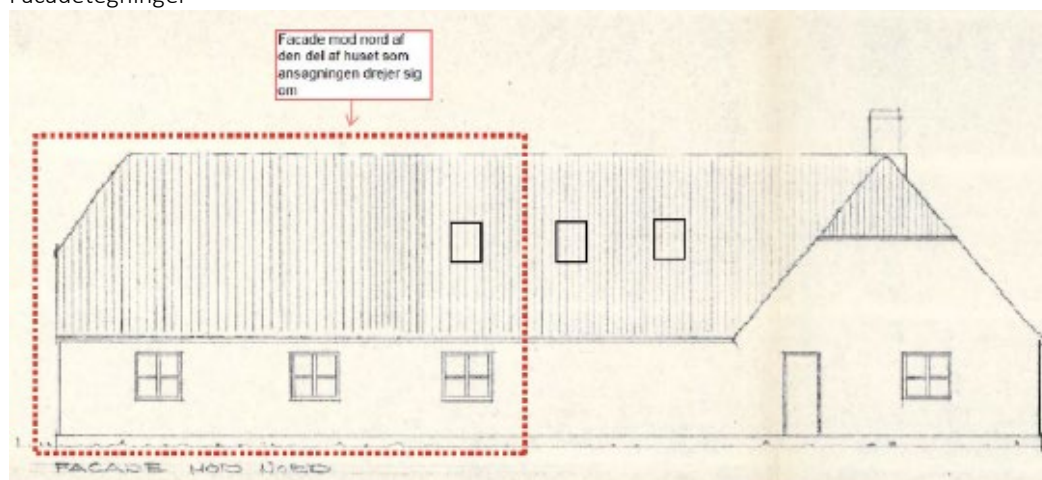
Faglig koordinator

Kopi sendt til:

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

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

Facadetegninger



Oversigtskort

