

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 16. marts 2026

Landzonetilladelse

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

**Opdeling af lejlighed i 2 boligenheder
på Hudevad Byvej 8, Hudevad
Matrikel nr. 81f, Rolsted By, Rolsted**

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:

- Ved øget mængde spildevand skal der søges om tilladelse. Kontakt spildevand@fmk.dk. Spildevandshåndteringen skal leve op til gældende krav i forhold til rensekrav. Hvis der er offentlig kloak, er der tilslutningspligt til kloakken.
- Der skal søges om tilladelse til udvidelse af overkørsel ved Trafik.
- Boligenhederne er ikke omfattet af retten til at udvide 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Der gøres opmærksom på, at dit ombygningsprojekt 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 opdele boligen på Hudevad Byvej 8B, der i BBR er registeret med et boligareal på 263 m².

Sagsoplysninger

Hudevad Byvej 8A, Hudevad
5792 Årslev
Ejendomsnr. 23473
Matrikelnr. 81f, Rolsted By, Rolsted
Sagsid. 01.03.03-P19-122-25
Modtaget 28. november 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.

I dag består ejendommen af boligerne 8A og 8B. 8B ønskes opdelt i to lejligheder, med lodret lejlighedsskel imellem boligerne. Bolig 8A bibeholder et etageareal på 151 m², bolig 8B får et etageareal på 145 m² og ny bolig 8C får et etageareal på 118 m². Ejendommen er en tidligere købmandsbutik fra gammel tid. Der laves ingen udvidelse af bygningen, men der isættes flere vinduer i tagfladen. Eksisterende parkeringsareal anvendes og der etableres 2 p-pladser pr. bolig.

Til hver bolig er der redegjort for, at der i tilknytning til boligerne er et privat opholdsareal på minimum 25 % af boligetagearealet iht. Kommuneplanens generelle retningslinjer. Bolig 8A på 151 m² får et privat friareal på 73,6 m² svarende til ca. 49% af boligarealet, bolig 8B på 145 m² får et friareal på 68,5 m² svarende til ca. 47% af boligarealet og bolig 8C på 118 m² for et friareal på 43,8 m² svarende til ca. 37% af boligarealet.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 10, da det er opdeling af eksisterende bygning i flere boligheder.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 777 m², hvor der i BBR er registeret 1 bygning med et samlet boligareal på 414 m², bestående af 2 boliger på hhv. 263 m² og 151 m² og en carport på 10 m².

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er beliggende inden for landsbyafgrænsningen af Hudevad landsby.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet er udpeget med en svag karakter og skal ændres, da området er under hastig forandring pga. råstofgravninger i området, og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje.

Da der kun sker en ændring af bestående bebyggelse med oprettelse af en ekstra bolig indenfor en eksisterende landsby, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet væsentligt. Sagen kræver ikke dispensation fra åbeskyttelseslinjen, da ændret anvendelse af bestående bebyggelse ikke er omfattet af bestemmelsen, da der ikke er tale om opførelse af ny bebyggelse.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 6,5 km til nærmeste Natura 2000-område N113 "Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose", hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000-området². Etableringen af en ekstra bolig i eksisterende bebyggelse 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 strandtudse og en række arter af flagermus b.la. damflagermus, frynseflagermus, brun flagermus, skimmelflagermus, og troldflagermus. Det vurderes, at

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.

etableringen af en ekstra bolig i eksisterende bebyggelse 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.

Nord for ejendommen er der flere områder med beskyttet natur, der er omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3. Der er både sø, mose og eng. Disse områder vurderes ikke at blive påvirket af ændringen, da ændringen sker inden for bestående bygningsmæssige rammer og §3 områderne er beliggende på andre ejendomme.

Ændring af overkørslen kræver en godkendelse fra Trafik. Trafik har givet en tilkendegivelse på at der kan godkendes overkørsler til 6 biler på ejendommen.

Landzoneansøgningen har været sendt i naboorientering til de nærmeste naboer, og der er modtaget bemærkninger fra én nabo. Naboen har ikke haft indvendinger mod etableringen af en ekstra bolig, men har udtrykt ønske om opsætning af hegn eller hæk mellem ejendommene samt bekymring for indbliksgener fra kommende tagvinduer. Bekymringen om indbliksgener behandles i forbindelse med byggesagen. Det vurderes derudover som et privatretligt forhold, om ejer og nabo kan nå til enighed om etablering af hegn eller hæk mellem ejendommene.

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 bygningen er egnet til formålet, at det er hensigtsmæssigt at opdele én stor bolig til 2 mindre boliger, at boligerne har tilfredsstillende størrelser, at der er tilstrækkeligt med friarealer til alle boligerne og at ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 16. marts 2026 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 13. april 2026.

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.

³ www.fmk.dk/landzone

⁴ Se www.tinglysning.dk

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.

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

Maria Christiansen
Faglig koordinator

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

Museum Odense, Overgade 48, 5000 Odense C
info@museumodense.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

Kort med placering



Oversigtskort ved Tarup

