

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 28. maj 2025

Landzonetilladelse

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

**Udstykning af del af matr. 1h til ny beboelsesejendom
på Torpegårdsvej 8, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Matrikel nr. 1h, Torpegård Hgd., Sdr. Nærå**

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

- Spildevandshåndteringen skal leve op til gældende krav i forhold til rensekrav. Ved øget mængde spildevand skal der søges om tilladelse til et nyt rensningsanlæg. Hvis der er offentlig kloak, er der tilslutningspligt til kloakken.

Der gøres i øvrigt venligst opmærksomt på, at kloakforholdene, i forbindelse med udmatrikulering af ejendommen, skal tinglyses, såfremt mængden af udledt spildevand forbliver den samme.

Har du spørgsmål til ovenstående, bedes du kontakte spildevandsteamet via spildevand@fmk.dk

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har, på vegne af ejer, søgt om tilladelse til udstykning af ny selvstændig ejendom på 5.369 m², fra den eksisterende matrikel 1h, Torpegård Hgd., Sdr. Nærå.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planlovens § 35, da der er tale om udstykning til en ny beboelsesejendom.

Sagsoplysninger

Torpegårdsvej 8, Sønder Nærå
5792 Årslev
Ejendomsnr. 22742
Matrikelnr. 1h, Torpegård Hgd., Sdr. Nærå
Sagsid. 01.03.03-P19-113-24
Modtaget 11. november 2024

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.

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

Ejendommen, Torpegårdsvej 8, er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 10 ha. Der er i dag to fritliggende beboelsesbygninger på ejendommen. Torpegårdsvej 8, der er registeret som stuehus på 220 m², opført i 1968 og Torpegårdsvej 10, der er registeret som enfamiliehus, angivet som funktionærbolig i noteringen på BBR, med et boligareal på 110 m², opført i 1971. Herudover er der på BBR registreret en carport på 55 m² samt et udhus/hønsehus på 180 m² i tilknytning til boligen i nr. 8, en carport på 30 m² i tilknytning til funktionærboligen samt diverse bygninger og drivhuse til gartneridriften på i alt 11.481 m².

Efter udstykning af den nye selvstændige parcel, vil Torpegårdsvej 8 udgøre en beboelsesejendom på 5.369 m², med det tidligere stuehus som fremtidigt enfamiliehus med boligareal på 220 m² samt carporten på 55 m² og udhuset på 180 m² (noteret som hønsehus på BBR). Torpegårdsvej 10 vil efter udstykningen udgøre en landbrugsejendom på 9,87 ha, med den tidligere funktionærbolig som fremtidigt stuehus med et boligareal på 110 m², carport på 30 m² samt bygninger og drivhuse til gartneridriften på i alt 11.481 m².

Du har til sagen oplyst, at eventuelle støjgener fra gartneriet vil være minimale, og at trafikken til og fra gartneriet vil være yderst begrænset. Det nuværende stuehus på Torpegårdsvej 8 er placeret mere end 80 m fra gartneriet, og dermed uden tilknytning. Modsat er den nuværende funktionærbolig placeret langt fra det nuværende stuehus, men kun ca. 35 m fra erhvervsbygningerne til gartneridriften.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes og er herudover omfattet af Grønt danmarkskort og Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Endelig er dele af ejendommen beliggende indenfor en fortidsminde beskyttelseslinje, vedr. historisk borg/voldsted.

Da ansøgningen alene omhandler udstykning af en eksisterende og lovlig bebyggelse, og der ikke sker nyopførelser eller ændret anvendelse af eksisterende bygninger, vurderes ovenstående forhold ikke at have relevans for sagen. Der kræves ligeledes ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der alene sker udstykning af eksisterende bebyggelse.

Ejendommen er beliggende indenfor støjkonsekvensområde for skydebane.

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i områder, der belastes med støj fra ex. fritidsanlæg. Det vurderes, at dette ikke har betydning for sagen, da der er tale om eksisterende, godkendte beboelser, og der dermed ikke er tale om ny udlægning af arealer til støjfølsomme formål.

Ejendommen ligger indenfor et område, der er udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord. Det vurderes, at udpegningen ikke har betydning for sagen, da der fortsat vil være landbrug med gartneridrift på den resterende del af ejendommen som udstykningen foretages fra.

Dele af ejendommen er desuden, grundet ejendommens anvendelse som gartneri, kortlagt som V1 jordforurennet. Ingen af de to beboelsesbygninger er omfattet af kortlægningen, og

da sagen i øvrigt alene omhandler udstykning af eksisterende lovlig beboelse, vurderes forholdet ikke at være relevant.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på over 7 km til nærmeste Natura-2000 område nr. 113 "Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose" hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området². 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 strandtudse og odder samt en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, sydflagermus, vandflagermus og troldflagermus. Det vurderes, at den ansøgte udstykning ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Der er tale om eksisterende bygninger og eksisterende brug af bygningerne og der ændres ikke på tilkørselsforhold i forbindelse med udstykningen.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige forhold i området, og at det ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser.

Planklagenævnets hidtidige praksis for så vidt angår udstykning af funktionærboliger er restriktiv, hvis udstykningen må antages at kunne medføre et behov for en ny bolig, eller hvis boligen vil kunne medføre potentielle miljøkonflikter, som kan være til gene for eller hindre den landbrugsmæssige udnyttelse af nærliggende landbrugsejendomme. Det fremgår således af planlovens § 36, stk. 3, at der kun i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til lovens § 36, stk. 1, nr. 14. Bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 14, blev indsat i loven i 2002 og § 36, stk. 3, omfatter således alene nyere medhjælper- eller aftægtsboliger opført i henhold til nr. 14.

I den aktuelle sag, er det stuehuset, der ønskes frastykket, og funktionærboligen, der fremover skal fungere som stuehus, til ejendommen som landbrugsejendom.

Funktionærboligen er opført i 1971 og dermed før indførelse af Planlovens bestemmelser i 2002 omkring opførelse af medarbejderboliger og udstykning deraf.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at der er tale om eksisterende bebyggelse og at udstykningen ikke vurderes at være til hinder for en landbrugsmæssig udnyttelse af den tilbageværende landbrugsejendom. Ejendommen, der stykkes fra, er placeret langt fra gartneriets bygninger, med egen afgrænset have og indkørsel. Det fremtidige stuehus har fungeret som bolig siden opførelsen i 1971 og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (tidl. Landbrugsstyrelsen) har vurderet, at funktionærboligen i størrelse og stand,

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.

er egnet til fremtidig anvendelse som stuehus og helårsbeboelse for en familie med sædvanlig husførelse. Det nye stuehus er desuden placeret hensigtsmæssigt og i tilknytning til gartneriet.

På baggrund af den eksisterende bebyggelses placering, og den forventede trafikale belastning, vurderes det, at der ikke er risiko for fremtidige miljøkonflikter.

Det vurderes desuden, at funktionærboligen ikke er nødvendig for landbrugsejendommens drift, og der vil på ejendommen heller ikke umiddelbart opstå behov for en medhjælperbolig/funktionærbolig i fremtiden.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at udstykningen kan foretages som ansøgt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 28. maj 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 25. juni 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.

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.

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

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/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

Mette Holmboe
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen
Faglig koordinator

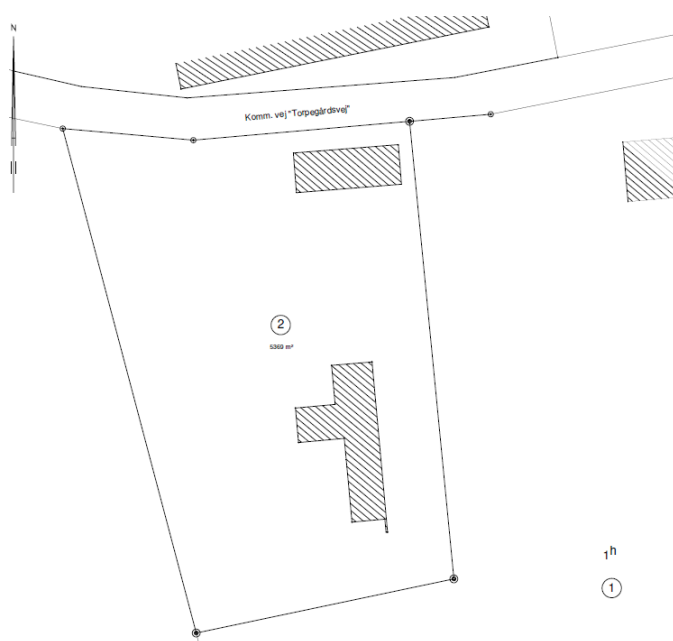
Kopi sendt til:
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

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

Kort med placering



Torpegårdsvej 8 angivet med blå cirkel (fremtidigt enfamiliehus)
Torpegårdsvej 10 angivet med gul cirkel (fremtidigt stuehus)



Udstykning af Torpegårdsvej 8

Oversigtskort

