



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur**

BYG  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg

Tlf. 7253 2104  
teknik@fmk.dk  
www.fmk.dk

## Landzonetilladelse

---

Dato: 28. februar 2024

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

**Nyt stuehus  
på Hundstrupvej 23, Ringe  
Matrikel nr. 3a, Søfælde By, Krarup**

**Kontakt**

Rikke Enevold Petersen  
rikep@fmk.dk  
Direkte tlf. 7253 2141

**Sagsoplysninger**

Hundstrupvej 23 (5750)  
5750 Ringe

Ejendomsnr. 13898  
Matrikelnr. 3a, Søfælde By, Krarup

Sagsid. 01.03.03-P19-88-23

Tilladelsen er kun gyldig, hvis den er udnyttet indenfor 5 år<sup>1</sup>. 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 ejendommen er beliggende i landskab der skal beskyttes og inden for skovbyggelinjen.
- Haven skal afgrænses med beplantning med egnskarakteristiske arter, gerne i en blanding af min. 3 arter, for at få beplantningen til at se naturlig ud i området og evt. suppleret med hæk som i dag, således at stuehuset placeres inden for afgrænset haveanlæg. Beplantningen skal være etableret senest ved førstkommende plantningssæson efter stuehuset er opført.
- Eksisterende overkørsler til ejendommen skal anvendes og der skal etableres intern indkørsel til det nye stuehus. Dette for at sikre at sammenhængen til eksisterende bygningsmasse bibeholdes.
- Eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 1 år efter ibrugtagningen af det nye stuehus.

**Telefontider**

Mandag	10:00-12:00
Tirsdag	10:00-12:00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	15:00-17:00
Fredag	10:00-12:00

**Åbningstider**

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

---

<sup>1</sup> Planloven § 56, stk. 2.



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

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 nedrive eksisterende stuehus, da det er gammelt og kræver for meget vedligeholdelse i forhold til, at opfylde de ønsker der er for en moderne bolig. Nyt stuehus ønskes placeret ca. 32 meter nord for eksisterende stuehus med længderetningen nord/syd. Bebyggelsen placeres ca. 37 meter vest for vejen, da der opleves en del støj fra vejen. Der sker ikke en ændring af eksisterende overkørsler og indkørslen placeres internt på grunden fra eksisterende gårdsplads.

Stuehuset får et grundareal på 268 m<sup>2</sup>, hvoraf 87 m<sup>2</sup> er indbygget garage og 181 m<sup>2</sup> er bolig. Bygningen opføres i mursten med teglsten på taget. Det opføres med en taghældning på 45°, men bygningen udnyttes kun i stueplan.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, jf. Planloven § 36 stk. 2, da eksisterende stuehus ikke er nedrevet inden opførelse af nyt stuehus og da stuehuset placeres ca. 32 meter væk fra eksisterende stuehus.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 50 ha, hvor der ifølge BBR er registreret et stuehus på 186 m<sup>2</sup> og landbrugsbygninger på tilsammen 1699 m<sup>2</sup> og småbygninger på tilsammen 299 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, i et område med særlig værdifuld landbrugsjord og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Da stuehuset ligger indenfor det afgrænsede haveanlæg og da der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet og skovbrynet væsentligt. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 600 meter til nærmeste Natura 2000-område nr. 120, Fuglebeskyttelsesområde F74 og ca. 1,3 km til Habitatområde H104 hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området<sup>2</sup>. Etablering af stuehuset har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

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.

På den sydvestlige del af ejendommen ca. 300 meter fra placeringen af det nye stuehus, er der et areal omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3. Dette område vurderes ikke at blive påvirket af bygningen.

Ejendommen er endvidere beliggende indenfor støjkonsekvenszone for skydebane. Boligen skal projekteres, så der ikke er støjbelastningen indendørs i boligen.

---

<sup>2</sup> Habitatbekendtgørelsen sætter krav om en foreløbig vurdering af planer og projekter 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.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

gen. Dette kan opfyldes ved at bygningen udføres som klasse C i DS 490, Lyd-klassifikation af boliger.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Nærmeste nabobebyggelse ligger på modsatte side af vejen ca. 50 meter fra placeringen af det nye stuehus. Nyt stuehus placeres nord for nabobeboelsen og hindre dermed ikke evt. eksisterende udsigt mod vest og desuden bibeholdes havens store træer, som i forvejen slører for udsigten mod vest. Nyt stuehus placeres også lavere i terrænet end nabobeboelsen, hvorfor den ansøgte placering af stuehuset ikke vurderes at påvirke naboerne.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser.

I afgørelsen er der lagt vægt på, at det nye stuehus placeres inden for et afgrænset haveanlæg, der med afskærmende beplantning mod det åbne land er med til at ramme den nye del af haven ind med den gamle del af haven, og at der skabes en intern indkørsel fra eksisterende gårdsplads, for at skabe en helhed til eksisterende bebyggelse. Afstanden fra stuehuset til eksisterende bebyggelse har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse, da ejendommen består af en stor af bygningsmasse beliggende langs vejen. Fra midten af eksisterende gårdsplads strækker bygningsmassen sig lige langt mod nord og syd langs vejen.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 28. februar 2024 på kommunens hjemmeside<sup>3</sup>.

Klagefristen udløber den 27. marts 2024.

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, bygge-linjer, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten<sup>4</sup>.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder<sup>5</sup> skal du kontakte Øhavsmuseet<sup>6</sup>, bygge- og anlægsaffald skal sorteres<sup>7</sup>, ændring af vejadgang<sup>8</sup> kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning<sup>9</sup>.

### 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 beskyttel-

<sup>3</sup> [www.fmk.dk/landzone](http://www.fmk.dk/landzone)

<sup>4</sup> Se [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

<sup>5</sup> Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

<sup>6</sup> Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: [arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

<sup>7</sup> Se [www.fmk.dk/byggeaffald](http://www.fmk.dk/byggeaffald)

<sup>8</sup> Se [www.fmk.dk/vejadgang](http://www.fmk.dk/vejadgang)

<sup>9</sup> Se [www.fmk.dk/jordflytning](http://www.fmk.dk/jordflytning)



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

sen 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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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/planklagenaevnet](http://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

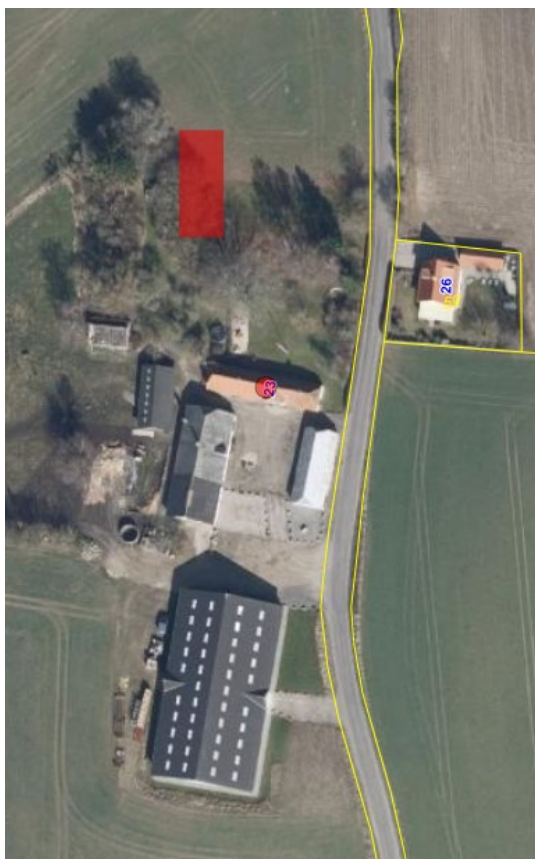
Kopi sendt til:  
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg  
[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C  
[museum@odense.dk](mailto:museum@odense.dk)



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Kort med placering





Oversigtskort ved Krarup

