

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 12. oktober 2026

Landzonetilladelse

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

**Udstykning af del af matrikel til selvstændig erhvervsejendom og arealoverførsel til
haveformål til beboelsesejendom
af
Matrikel nr. 3a, Sdr. Højrup By, Sdr. Højrup**

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.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til en ny udstykning af en ny selvstændig erhvervsejendom. Udstykningen foretages fra den eksisterende samlede erhvervsejendom som er på ca. 28.431 m².

Den nye matrikel, markeret på kortbilag med delnr. 2, bliver ca. 15.800 m², med adresserne Lensvej 30-32. Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt ændret fremtidig anvendelse og arealet skal forblive erhverv.

Delnr. 3 bliver ca. 300 m² og arealoverføres til eksisterende beboelsesejendom på matr. 13ae. Arealet er udlagt til privat fællesvej, men er ikke længere relevant som sådan og derfor nedlægges den private fællesvej.

Restejendommen, markeret som delnr. 1, bliver ca. 12.300 m², med adresserne Lensvej 24-26, samt eksisterende vej og friareal for Lensvej 2-20. Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt ændret fremtidig anvendelse og arealet skal forblive erhverv.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da det er udstykning af en del af en eksisterende erhvervsejendom, så der efterfølgende opstår to selvstændige erhvervsejendomme.

Sagsoplysninger

Lensvej 24, Sønder Højrup
5750 Ringe
Ejendomsnr. 14428
Matrikelnr. 3a, Sdr. Højrup By, Sdr. Højrup
Sagsid. 01.03.03-P19-25-26
Modtaget 11. marts 2026

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.

Arealoverførslen til beboelsesejendom kræver ikke landzonetilladelse, da det er en arealoverførsel til haveformål til en bolig.

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

Ejendommen er en erhvervsejendom med et grundareal på 28.431 m², hvor der er registreret flere erhvervsbygninger, med et samlet erhvervsareal på 10.941 m², samt en garage på 39 m².

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende indenfor landsbyafgrænsningen for Sdr. Højrup. Den nye matrikel der udstykkes, får et areal på ca. 15.800 m².

På arealet er der i BBR registreret et samlet bygningsareal på 5.544 m², samt en bygning der ikke er registreret på ca. 80 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 35 %. Restejendommen får et areal på ca. 12.300 m². På arealet er der i BBR registreret et samlet bygningsareal på 5.383 m², samt en garage på 39 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 44 %.

Der ændres ikke på nuværende adgangsveje i forbindelse med udstykningen og der vil ikke være en ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer. På den baggrund vurderer vi at udstykningen og arealoverførslen ikke ændrer på den eksisterende lovlige anvendelse af bygninger og arealer og derfor fortsat kan indpasses i landsbymiljøet.

Såfremt der efter udstykningen ønskes opført ny bebyggelse eller der ønskes en ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer, kan det kræve en ny planmæssig tilladelse.

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

Da der udelukkende er tale om matrikulære ændringer, hvor der ikke ændres på bygningsmassen og eksisterende adgangsveje, vurderer vi at der ikke sker ændringer i landskabet i forbindelse med sagen.

Der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 1, på en del af ejendommen, men da ejendommen, efter opdelingen, anvendes som hidtil, vurderer vi at det ikke har betydning for sagen.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 6,6 km til nærmeste Natura 2000-område N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å" hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000-området². Opdelingen i flere matrikler 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 grøn mosaikguldsmed og en række arter af flagermus b.la.

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.

sydflagermus, langøret flagermus, vandflagermus, frynseflagermus, brunflagermus, troldflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette, da der udelukkende er tale om matrikulære ændringer.

Eventuelle ændringer af overkørsel kræver en godkendelse fra vejmyndigheden.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne, idet at der udelukkende er tale om matrikulære ændringer.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der er tale om opdeling af en eksisterende ejendom, hvor der ikke ændres på den eksisterende bygningsmasse eller adgangsvejene.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 12. oktober 2026 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 9. november 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.

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.

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

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

Gitte Nykjær Madsen
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

Udstykningsforslag



Oversigtskort

