

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 27. februar 2025

Landzonetilladelse

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

**Lovliggørelse af carport og skur
på Lundegårdsvej 83
Matrikel nr. 6h, Vittinge By, Nr. Broby**

Tilladelsen er meddelt i henhold til Planloven § 35, stk. 1 og betinger, at arbejdet er 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:

- At udvendige bygningsdele holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- At der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.
- At eksisterende, afskærmende beplantning ved skuret bibeholdes.
- At dispensation fra Å-beskyttelseslinjen, meddelt den 17. februar 2025, overholdes.

Der gøres opmærksom på, at byggeriet ikke er lovligt, før der er meddelt lovliggørende byggetilladelse. Der skal sendes en ansøgning om byggetilladelse¹.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om lovliggørelse af tilbygning til eksisterende udhus (tidl. hestestald). Tilbygningen består af en carport på 39 m², og bygningen opnår herved et samlet areal på 79 m². Tilbygningen er opført i ca. 1995 og anvendes til parkering af egne biler. Det oprindelige udhus, der er registreret på BBR med 40 m², kan ses på historiske luftfoto helt tilbage til 1950'erne.

Sagsoplysninger

Lundegårdsvej 83, Vittinge
5672 Broby
Ejendomsnr. 927
Matrikelnr. 15a, Vittinge By, Nr. Broby
Sagsid. 01.03.03-P19-7-25
Modtaget 6. december 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 www.fmk.dk/byggeri

Derudover søger du om lovliggørelse af et mindre træskur på 15 m², der anvendes til jeres plæneklipper og traktor. Maskinerne anvendes blandt andet til drift og vedligeholdelse af matriklen, som bygningen er opført på. Skuret er i dag knap synligt på grund af skærmende beplantning.

Begge bygninger er placeret på matrikel 6h, Vittinge By, Nr. Broby, der ligger på modsat side af Lundegårdsvej i forhold til den resterende bebyggelse på ejendommen.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om lovliggørelse af byggeri, der dels er større end 50 m², dels ikke ligger i umiddelbar tilknytning til hovedbebyggelsen på ejendommen.

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

Lundegårdsvej 83, 5672 Broby, er en beboelsesejendom, der består af flere matrikler. Ejendommen har indtil 1977 været noteret som landbrugsejendom. De to bygninger, der nu søges lovliggjort, er begge placeret på matrikel 6h, Vittinge By, Nr. Broby, hvor der i dag på BBR kun er registreret en ældre hestestald/udhus på 40 m². Matriklen udgør et areal på ca. 1,5 ha og anvendes i dag blandt andet til hestefold og ridebane. Den resterende bebyggelse er placeret på matr. 15a, der ligger på den sydlige side af Lundegårdsvej. Der er på BBR registreret et enfamiliehus med et boligareal på 305 m², et udhus/stald på 230 m² samt et udhus på 81 m².

Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes og ejendommen er desuden omfattet af Naturbeskyttelseslovens Skovbyggelinje, Å-beskyttelseslinje og Grønt Danmarkskort.

Carporten og skuret, der begge har ligget der i næsten 30 år, holder en afstand til hovedbebyggelsen på modstående vejside på hhv. 15 m og 40 m. Der er tale om en udvidelse af en eksisterende lovlig bygning med en mindre åben carport, der visuelt ikke ændrer væsentligt ved den eksisterende bygnings påvirkning på landskabet. Det lille træskur, der er trukket længere tilbage på grunden, er med sine 15 m², meget beskedent i størrelse og desuden fint omgivet af afskærmende beplantning. Ingen af bygningerne vurderes at påvirke landskabet og skovbrynet væsentligt. Der er den 17. februar 2025 meddelt dispensation fra Å-beskyttelseslinjen. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

Det er kommunens vurdering, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000-område er N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å", der ligger ca. 740 m fra ejendommen. Bygningerne har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området².

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.

I lokalområdet omkring Lundegårdsvej er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder Odder, markfirben, stor vandsalamander, og en række arter af flagermus b.la. dværgflagermus, troldflagermus, sydflagermus. 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.

I forhold til overkørselsforholdene ses det på historiske luftfoto, at de nuværende to overkørsler har været der siden 1999. Sikkerhedsmæssigt vurderes muligheden for ind- og udkørsel af to forskellige overkørsler at være den bedste løsning. Det er tale om en smal vej med mange sving, så hastigheden bør være lav. Såfremt overkørslen ønskes udvidet eller flyttet, kræver det en tilladelse fra kommunens VEJ-afdeling.

Landzonetilladelsen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Bygningerne har været der i mange år, og uden gener for omkringboende.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der er tale om en mindre tilbygning til en i forvejen meget gammel og godkendt bygning. Udvidelsen vurderes ikke at ændre væsentligt på den indvirkning bygningen i forvejen har på landskabet. Der er desuden lagt vægt på, at tilbygningen har været der i næsten 30 år, og der ikke er hverken carport eller garage i bebyggelsen syd for Lundegårdsvej. Det lille træskur vurderes hensigtsmæssigt placeret i forhold til driften af jorden på denne side af vejen, og har ligeledes været der i næsten 30 år. Bygningen er desuden fint afskærmet ved eksisterende beplantning, der kræves bibeholdt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 27. februar 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 27. februar 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.

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

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

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



Stor rød cirkel angiver ekst. stald/udhus, tilbygget med carport i nordlig retning
Lille rød cirkel angiver træskur til plæneklipper og traktor



Rød cirkel til vestre angiver træskuret på 15 m²
Rød cirkel til højre angiver udvidelsen/carporten på 39 m²

Oversigtskort, der viser placering nordøst for Nørre Broby

