



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 27. november 2023

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

**Opførelse af enfamiliehus
på Bøgebjergvej 75, Broby
Matrikel nr. 43a, Sdr. Broby By, Sdr. Broby**

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Bøgebjergvej 75 (5672)
5672 Broby

Ejendomsnr. 376
Matrikelnr. 43a, Sdr. Broby By, Sdr.
Broby

Sagsid. 01.03.03-P19-110-23

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:

- Udvendige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, da det vurderes at ville være skæmmende i området, som ligger i nærheden af et Natura 2000-område.
- Facaden mod vej må ikke trækkes længere tilbage end bagsiden af tidligere staldbygning, noteret i BBR som bygning 5.
- Der skal tages hensyn til eksisterende spildevandsledning ved placering af ny bebyggelse.
- Regnvand skal håndteres på egen grund.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende/nuværende terræn.

Der gøres opmærksom på, at dit byggeprojekt ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der skal sendes en ansøgning om byggetilladelse².

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.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

² www.fmk.dk/byggeri



Baggrund for landzonetilladelsen

Der ønskes nyopførelse af moderne 1½ planshus opført i mursten med hårdt tag på ca. 180-200 m². Eksisterende bindingsværksgård med alle bygninger på tilsammen 638 m² fra 1777 er nedrevet.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er opførelse af nyt byggeri, der ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne, eftersom ejendommen er ved at blive ændret til en beboelsesejendom og boligen derfor skal opføres som et enfamiliehus og ikke et stuehus.

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

Ejendommen er pt. en landbrugsejendom, men der er en igangværende matrikulær sag, hvor landbrugspligten for matr.nr. 43a Sdr. Broby By, Sdr. Broby ophæves og der er slutteligt bliver et areal på 7446 m².

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

Da ny bolig placeres til tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, og bliver et 1½ plans hus på ca. 180-200 m², vil det ansøgte ikke påvirke landskabet væsentligt.

Ejendommens vestlige skel støder op til Natura 2000-område nr. 114, habitat-område 98, Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å. Da ny bebyggelse placeres ca. 65 meter derfra og i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, vurderes det ansøgte ikke at have en væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder, at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af ynglevokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette, da boligformål ikke er en forurenede aktivitet.

Skellet mod syd er registreret som et beskyttet sten- og jorddige og tilstanden på dette dige må ikke ændres.

I skellet mod nord er der et beskyttet vandløb. Tilstanden på dette vandløb må ikke ændres, da vandløbet er levested for en lang række planter og dyr og fungerer som vigtig spredningskorridor i landskabet.

Ejendommen er endvidere beliggende indenfor støjkonsekvenszone for Bøgebjergvej. Konsekvenszonen går 40 meter ind, målt fra vejmidten. Boligen ønskes placeret ca. 50-55 meter fra vejminde og placeres dermed uden for konsekvenszonen. Der vurderes at være tilfredsstillende udendørs opholdsarealer på grunden uden støjbelastning fra vejen.



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE



Rød linje viser placering af spildevandsledning

Blå stiplede linje viser beskyttet vandløb

Gule linjer er skel

Orange linje er beskyttet dige

Grøn farve og skravering er Natura2000 og Grønt Danmarkskort

Orange skravering er konsekvenszone for vejstøj

Ca. placering af ny bolig er markeret med rød firkant

Eventuel ændring af overkørslen kræver en godkendelse fra Trafik.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Nærmeste nabo er beliggende på modsatte side af vejen ca. 70 meter fra kommende bolig.

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

I afgørelsen er der lagt vægt på, at ny bebyggelse placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, dog uden for støjkonsekvenszonen, og at boligen ønskes opført i 1½ plan i mursten med hårdt tag, med en størrelse på ca. 180-200 m², hvilket vurderes at passe ind i området.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 27. november 2023 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 27. december 2023.

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, byggeplaner, 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

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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/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

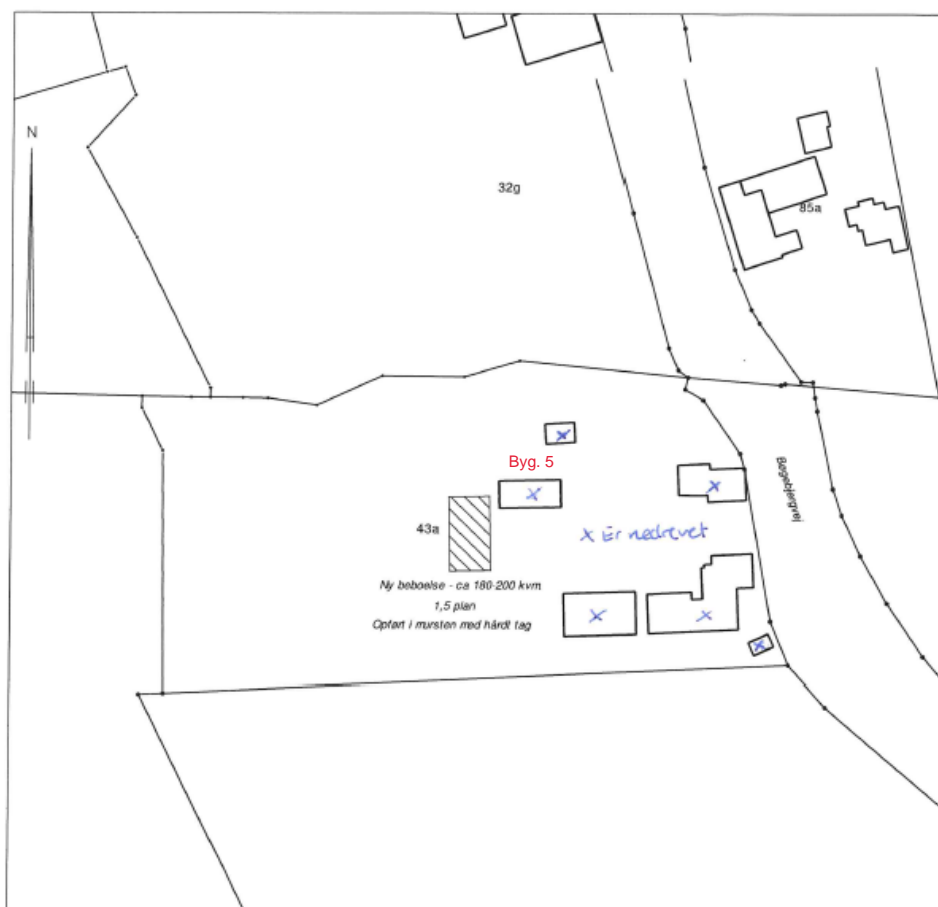
Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C
museum@odense.dk

⁹ Se www.fmk.dk/jordflytning



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Kort med placering



Oversigtskort

