

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 28. april 2025

Landzonetilladelse

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

**Arealoverførsel og opførelse af nyt enfamiliehus
på Højskolevej 5, 5856 Ryslinge
Matrikel nr. 1d**

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 ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen.
- 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.
- Den eksisterende bolig skal være nedrevet senest 1 år efter ibrugtagning af den nye bolig.

Der gøres opmærksom på, at dit byggeprojekt ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

Sagsoplysninger

Højskolevej 5
5856 Ryslinge
Ejendomsnr. 18190
Matrikelnr. 1d, Ryslinge By, Ryslinge
Sagsid. 01.03.03-P19-39-25
Modtaget 3. april 2025

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.

Der gøres ligeledes opmærksom på at der skal indsendes ansøgning om nedrivningstilladelse for nedrivning af eksisterende enfamiliehus.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til arealoverførsel af et areal syd og øst for den eksisterende matrikel på i alt ca. 849 m², så matriklen får et samlet areal på i alt ca. 2659 m². Herudover er der søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus, som erstatning for det eksisterende enfamiliehus. Det nye enfamiliehus er ansøgt med et boligareal på 205 m² og en indbygget carport på 64 m. Det nye enfamiliehus opføres i ét plan, med ydervægge i mursten og tagdækning i cementsten. Det nye enfamiliehus opføres delvist på det areal det tilføres matriklen. Det eksisterende enfamiliehus ønskes bibeholdt som bolig under opførelsen af det nye enfamiliehus og vil efterfølgende blive nedrevet.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da det er opførelse af ny bebyggelse samt arealoverførsel med formål om ændret anvendelse.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 1810 m², hvor der er registreret et enfamiliehus med et boligareal på 201 m². Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes, og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Da det nye enfamiliehus opføres, som erstatning for det eksisterende enfamiliehus, og samtidig placeres længere væk fra skovbrynet, vurderer vi at det ansøgte ikke vil 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 min. 3,4 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. Etableringen af 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 en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, troldflagermus, vandflagermus, frynseflagermus og brunflagermus. 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 omhandler arealoverførsel og omplacering af ejendommens bolig og vurderes derfor til ikke at have betydning for dette.

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.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne, da der er ca. 175 m til den nærmeste nabobeboelse.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at der opføres et ny enfamiliehus som erstatning for det eksisterende, samt at der i tilladelsen stilles vilkår om at det eksisterende enfamiliehus skal nedrives indenfor 1 år fra ibrugtagning af det nye enfamiliehus.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 29. april 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 27. maj 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

Gitte Nykjær Madsen

Bygningskonstruktør

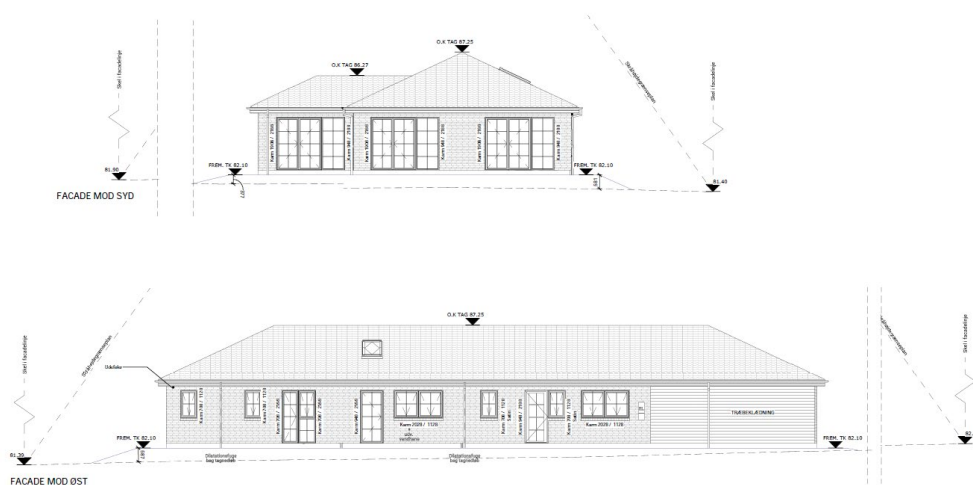
Rikke Enevold Petersen

Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:

Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

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



Oversigtskort

