

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 6. oktober 2025

Landzonetilladelse

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

**Om- og tilbygning af tidligere landbrugsbygning til stuehus
på Svendborgvej 248, 5600 Faaborg
Matrikel nr. 5e, Katterød By, Diernæs**

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. Dvs. solceller og glastaget skal være antirefleksbehandlet.
- Gavlen på væksthuset skal delvist skal opføres i træ for at begrænse mængden af glas mod kysten.
- Den eksisterende bolig (bygn. 1) skal være nedlagt senest 1 år efter ibrugtagning af den nye bolig. Boligen ændres til udhusformål ved at køkkenet fjernes.

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 om- og tilbygning af tidligere landbrugsbygning til stuehus.

Sagsoplysninger

Svendborgvej 248
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 8831
Matrikelnr. 5e, Katterød By, Diernæs
Sagsid. 01.03.03-P19-116-24
Modtaget 21. november 2024

Kontakt

Maria Christiansen
Dir. tlf. 7253 2120
Mail: mach@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.

En tidligere driftsbygning i to etager ombygges til hobbyrum i underetagen og beboelse på 1. salen, hvor tagkonstruktionen ombygges til ensidig taghældning med solceller. Terræn stiger mod øst, hvorved der i forlængelse af 1. salen kommer en tilbygning med både boligareal, overdækninger og et integreret væksthuse/orangeri. Det samlede boligareal bliver 132 m² med et væksthuse på 60 m², hobbyrum på 70 m² i underetagen samt overdækninger på 112 m².

Det eksisterende stuehus på ejendommen ændres til privat udhus uden opvarmning.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da der er tale om omplacering af ejendommens stuehus, og det eksisterende stuehus bibeholdes som bolig under opførelsen af det nye.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på 11,6 ha, hvor der er et eksisterende stuehus i 1½ etage på 196 m² og driftsbygning på 134 m². Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, indenfor kystnærhedszonen og indenfor skovbyggelinjen.

Da sagen omhandler omplacering af et stuehus til en landbrugsejendom, og da det nye stuehus placeres i en tidligere driftsbygning med en tilbygning, vurderes det at det ansøgte ikke vil påvirke landskabet og kystprofilen væsentligt. Der er stillet vilkår om, at taget ikke må udføres i blanke eller reflekterende materialer, og at gavlen på væksthuset delvist skal opføres i træ for at begrænse mængden af glas og dermed mindske refleksioner mod kysten. Solceller der er antirefleksbehandlet vurderes ikke at være blanke og reflekterende. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

Der er registreret overdrev² på en del af ejendommen, men stuehuset placeres ca. 45 m nordøst for arealet, og det vurderes derfor ikke relevant for sagen.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 5,1 km til nærmeste Natura-2000 område N125 "Vestlige del af Avernakø". hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området³. 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 hasselmus, odde, marsvin, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus bl.a. brunflagermus, sydflagermus, langøre flagermus, vandflagermus, troldflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

² § 3-område i Naturbeskyttelsesloven

³ 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 været sendt til naboorientering, og der er ikke kommet bemærkninger.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at det nye stuehus placeres i en tidligere driftsbygning med en tilbygning der tilpasser sig terrænet og landskabet. Der er fastsat vilkår om, at tagmaterialerne ikke må være blanke eller reflekterende, for at begrænse den visuelle påvirkning af landskabet.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 6. oktober 2025 på kommunens hjemmeside⁴. Klagefristen udløber den 3. november 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 Tinglysningsretten⁵.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder⁶ skal du kontakte Øhavsmuseet⁷, bygge- og anlægsaffald skal sorteres⁸, ændring af vejadgang⁹ kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning¹⁰.

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

⁴ www.fmk.dk/landzone

⁵ Se www.tinglysning.dk

⁶ Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

⁷ Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: arkaeologi@ohavsmuseet.dk

⁸ Se www.fmk.dk/byggeaffald

⁹ Se www.fmk.dk/vejadgang

¹⁰ Se www.fmk.dk/jordflytning

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

Maria Christiansen
Bygningsingeniør

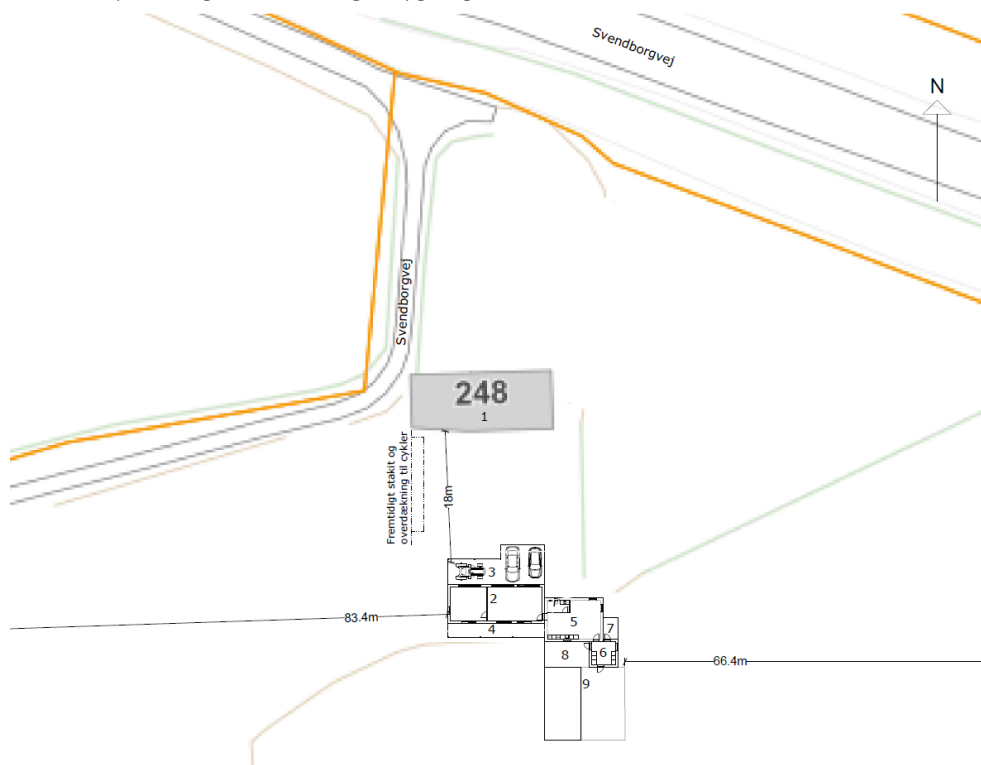
Rikke Petersen
Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:

Arkæologi Sydfyn, Bryggergården 2, 5600 Faaborg
arkaeologi@ohavsmuseet.dk

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

Kort med placering af stuehus og tilbygning



Visualisering af boligen



Oversigtskort ved Faaborg

