



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 27. september 2023

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

**Ombygning til lejligheder og fælleshus
på Bjørnø 15, Bjørnø
Matrikel nr. 5c, Bjørnø, Faaborg Jorder**

Kontakt

Maria Christiansen
mach@fmk.dk
Direkte tlf. 7253 2120

Sagsoplysninger

Bjørnø 11
5603 Bjørnø
Ejendomsnr. 3697
Matrikelnr. 17, Bjørnø, Faaborg
Jorder
Sagsid. 01.03.03-P19-11-23

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.
- Der må ikke ske væsentlig om- og tilbygning til den eksisterende bygning.
- Der skal etableres udendørs opholdsareal i tilknytning til boligerne.

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

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om tilladelse til ombygning af en tidligere landbrugsdriftsbygning på 499 m² i 1½ etage til samlet 4 boliger på 77 – 117 m² og fælleshus. Bygningen ombygges indvendigt, og der isættes nye vinduer og døre, samt der kommer kviste og ovenlysvinduer i tagetagen.

Der er i 2008 meddelt landzonetilladelse til 2 helårslejligheder i tagetagen og 1 ferielejlighed i stueetagen. Denne landzonetilladelse er ikke udnyttet.

Telefontider

Mandag	10:00-12:00
Tirsdag	10:00-12:00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	15:00-17:00
Fredag	10:00-12:00

Abningstider

Møder skal bookes på forhånd i telefontiden.

¹ Planloven § 56, stk. 2.

² www.fmk.dk/byggeri



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Ifølge Planloven § 35, stk. 10 er der mulighed for at meddele landzonetilladelse til flere boligenheder. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide op til 500 m², og kan ikke overgå til fritidsboliger.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 45 ha, hvor der er et stuehus på 156 m² og landbrugsdriftsbygninger på ca. 4000 m². Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men den er placeret indenfor en landsbyafgrænsning.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes og indenfor kystnærhedszonen. Da det er ændret anvendelse af en eksisterende bygning, der ikke ombygges væsentligt, vil det ansøgte ikke ændre påvirkningen af landskabet og kysten.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 2,7 km til nærmeste NATURA-2000 område N 125, Vestlige del af Avernakø, ikke vil have en væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder, at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Der vurderes ikke at være behov for parkeringsforhold til ejendommen, da ejendommen er beliggende på Bjørnø, der er en bilfri ø. For at skabe fri- og opholdsarealer til boligerne, så fjernes nogle overflødige landbrugsbygninger.

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

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. Landzonetilladelsen er meddelt på baggrund af, at der er en eksisterende bygning, som vurderes egnet til formålet, og som ikke ombygges væsentligt.

Offentliggørelse

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

Klagefristen udløber den 25. oktober 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



**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

Maria Christiansen
Bygningsingeniør

Rikke 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

⁷ Se www.fmk.dk/byggeaffald

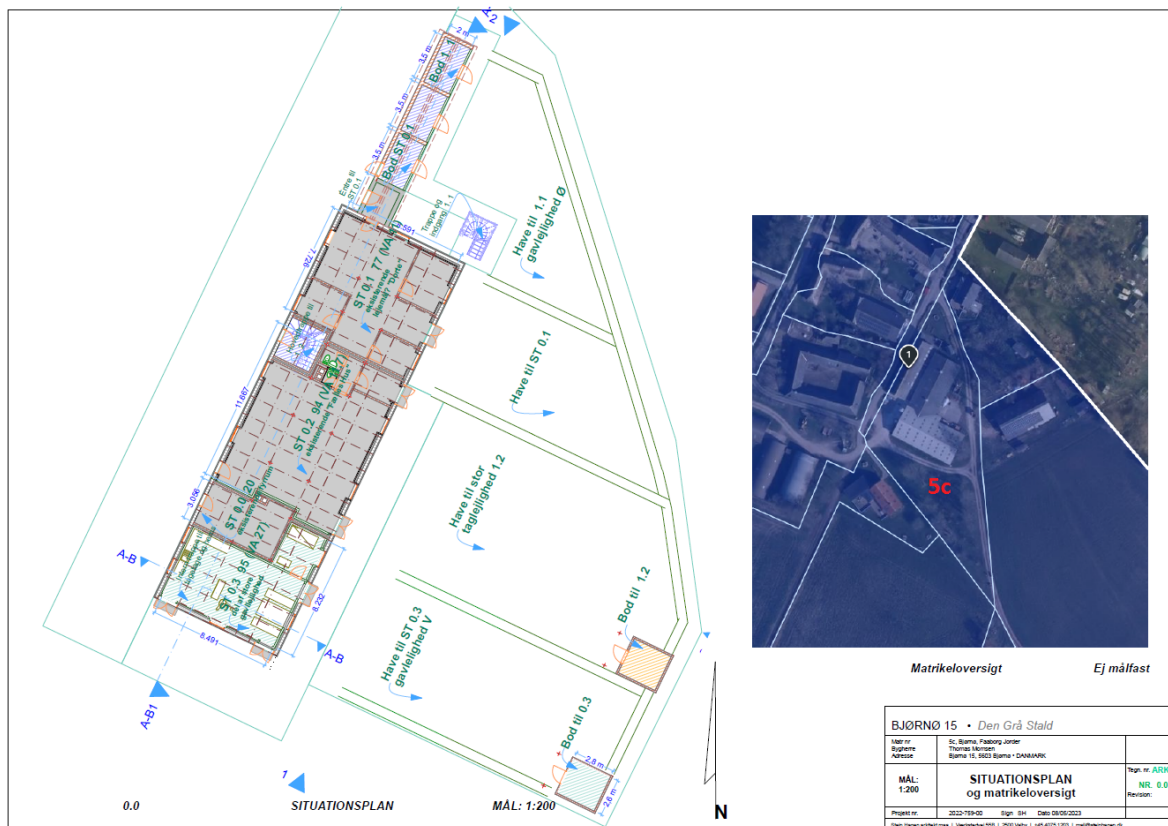
⁸ Se www.fmk.dk/vejadgang

⁹ Se www.fmk.dk/jordflytning

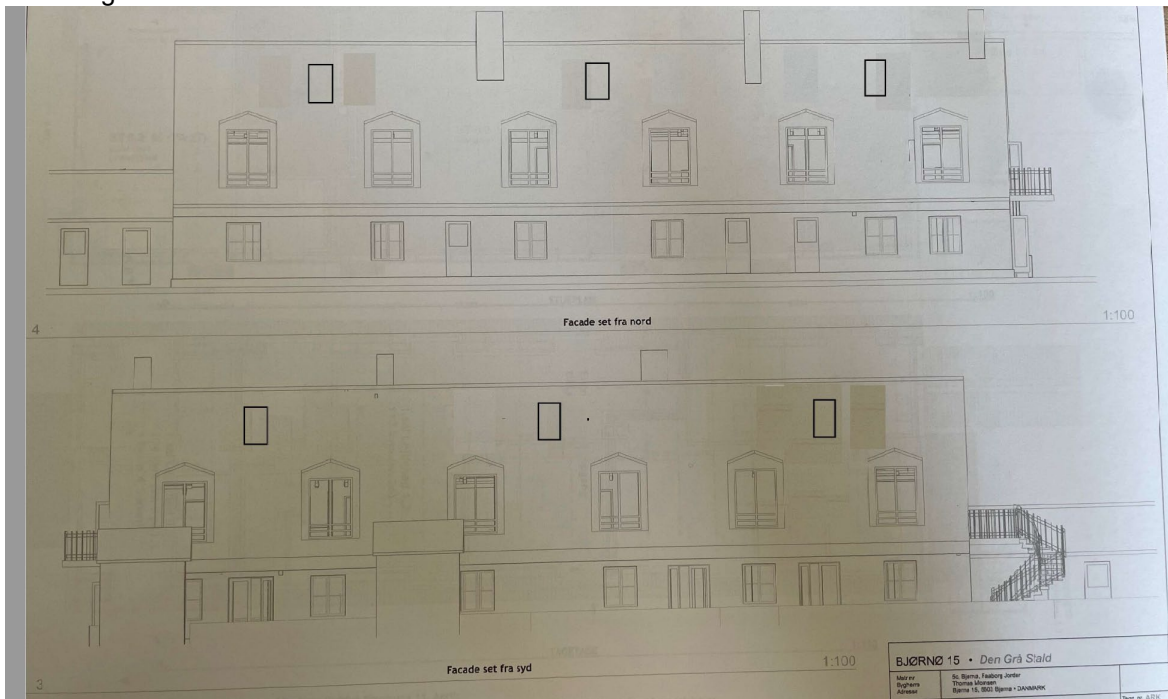


FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Tegning med placering af bygning



Fremtidige facader





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Oversigtskort på Bjørnø

