

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 21. maj 2025

Landzonetilladelse

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

**Lovliggørelse af garage
på Sveltekrogen 2, 5854 Gislev
Matrikel nr. 57a, Gislev By, Gislev**

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.
- Bygningen skal respektere vejareal udlagt i matriklen.

Der gøres opmærksom på, at bygningen ikke er godkendt, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til en garage på 75 m² (bygning 4). Byggearbejdet er udført i perioden 2023-2024 og igangsat på baggrund af meddelt byggetilladelse fra den 29. juni 2021 til garage på 50 m². Bygningen opnår en maksimal højde på 4 m og er udført med vægge i gasbeton og tagpap på taget. Garagen er placeret langt fra naboskel og ud mod vejareal udlagt i matriklen.

Sagsoplysninger

Sveltekrogen 2
5854 Gislev
Ejendomsnr. 17848
Matrikelnr. 57a, Gislev By, Gislev
Sagsid. 01.03.03-P19-49-25
Modtaget 22. april 2025

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 Planloven § 56, stk. 2.

Udover garagen søges der om lovliggørelse af et åbent læskur på 9 m², opført i 2021 og udført med facader i træ på 3 sider og tag i stål. Ligeledes søges der om lovliggørelse af foder/sadelrum på 13 m², opført i 2022 og udført med facader i gasbeton og tagpap på taget.

Bygning 3 og 6 nedrives i forbindelse med lovliggørelsen af de 3 bygninger.

Garagen kræver en lovliggørende landzonetilladelse efter Planloven § 35, da bygningen nu er blevet større end de 50 m², som der oprindeligt blev søgt om, og er derfor ikke længere undtaget kravet om landzonetilladelse, jf. Planlovens §36, stk. 1, nr. 8. Læskuret og foder/sadelhuset er begge mindre end 50 m² og derfor undtaget krav om landzonetilladelse og ikke del af denne sag.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 12.329 m², hvor der i dag på BBR er registreret en bolig på 144 m², en udhusbygning, der anvendes som hestestald til hobbybrug på 78 m², en tiloversbleven landbrugsbygning på 11 m² (byg. 3), drivhuse på henholdsvis 7 m² og 10 m² samt en fritliggende overdækning på 36 m² (byg. 6). Derudover er der opført et udhus, placeret uden tilknytning til den resterende bebyggelse. Ejer er opmærksom på, at udhuset skal fjernes eller søges lovliggjort med ny placering. Bygning 3 og 6 nedrives ifb. med lovliggørelsen af bygning 4.

Du har begrundet behovet for en stor garage med, at der skal være plads til to biler, motorcykel, ATV, båd, havetraktor, veteranbil mm. Du har samtidig forklaret, at de eksisterende bygninger ikke kan anvendes, herunder staldbygningen på 78 m² som er fuldt udnyttet med to hestebokse, strigleplads samt opbevaring af hø, strøelse og brænde.

Ejendommen er beliggende lige udenfor byzonen og med erhvervsområde som nærmeste nabo. Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes. Da garagen ligger i forbindelse med og underordner sig eksisterende bygninger, vil det ansøgte ikke vil påvirke landskabet væsentligt.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 7 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 springfrø og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus, brunflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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.

Der er registreret særlige drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser. I afgørelsen er der lagt vægt på, at ejer har redegjort for, hvorfor de eksisterende bygninger ikke kan anvendes og garagen vurderes passende i omfang, set i forhold til anvendelsen og ejendommens størrelse. Derudover er der i afgørelsen lagt vægt på, at bygningen er placeret i tilknytning til de eksisterende bebyggelsesarealer.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 21. maj 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 18. juni 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

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

Kort med placering



Bygninger, der søges lovliggjort angivet med rød cirkel (hvor garagen der kræver landzonetilladelse er den største længst mod vest). Bygninger der nedrives (byg. 3 og 6) angivet med kryds.

Oversigtskort, der viser placering i det nordvestlige Gislev

