



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

**By, Land og Kultur**

BYG  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg

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

## Landzonetilladelse

---

Dato: 30. maj 2024

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

**Ombygning af del af værkstedsbygning til 2 boliger  
på Bøgebjergvej 67, Broby  
Matrikel nr. 42c, Sdr. Broby By, Sdr. Broby**

**Kontakt**

Gitte Nykjær Madsen  
gimad@fmk.dk  
Direkte tlf. 7253 3493

**Sagsoplysninger**

Bøgebjergvej 67 (5672)  
5672 Broby

Ejendomsnr. 371  
Matrikelnr. 42c, Sdr. Broby By, Sdr.  
Broby

Sagsid. 02.34.02-K00-1518-23

Tilladelsen er kun gyldig, hvis den er udnyttet indenfor 5 år<sup>1</sup>.  
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 ske væsentlig om- og tilbygning til den eksisterende bygning, hvor der etableres boliger.
- Boligerne skal projekteres, så der ikke er støjbelastningen indendørs i boligerne. Dette opfyldes ved at bygningen udføres som klasse C i DS 490, Lydklassifikation af boliger. På udendørs opholdsarealer må støjbelastning fra vej og skydebane ikke overstige  $L_{den}$  58 dB.
- De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m<sup>2</sup>, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger<sup>2</sup>.

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, at den eksisterende værkstedsbygning ombygges til kontor for en el-virksomhed, samt to selvstændige boligenheder.

**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.

---

<sup>1</sup> Planloven § 56, stk. 2.

<sup>2</sup> Planloven § 36, stk. 1, nr. 10 og 18.



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Der er meddelt særskilt tilladelse efter Planloven § 37 til etablering af el-virksomhed i del af værkstedsbygningen. Denne landzonetilladelse omhandler alene ombygningen af del af værkstedsbygningen til to boligenheder.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er opdeling af en eksisterende bygning til flere boliger. Efter planlovens § 35, stk. 10, kan der gives landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at bygningen er egnet hertil, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

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

Ejendommen er en blandet bolig- og erhvervsjendom, med et grundareal på 3860 m<sup>2</sup>, hvor der er en værkstedsbygning på 225 m<sup>2</sup> i to etager og en bolig på 176 m<sup>2</sup>. I forbindelse med værkstedsbygningen er der en garage på 47 m<sup>2</sup>. Herudover er der på grunden en fritliggende garage på 38 m<sup>2</sup>, samt en lagerbygning på 192 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal vedligeholdes. Da det er ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, så vurderes anvendelsesændringen ikke at påvirke landskabet. Samtidig vurderer vi at bygningen egner sig til ombygning til boliger, og at de to boligenheder hver især får en passende størrelse og indretning.

En del af ejendommen er dækket af udpegningen vejstøj fra Bøgebjergvej. Udpegningen dækker hele det areal der er eksisterende boligareal, samt en del af den nuværende værkstedsbygning. Da bolig er støjfølsom anvendelse, skal vi sikre at nye boliger ikke er støjbela-stede. Derfor er der stillet vilkår om, at ombygningen skal projekteres, så der ikke er støjbelastning indendørs i boligerne. Dette opfyldes ved at ombygningen udføres som klasse C i DS 490, Lydklassifikation af boliger. Det skal ligeledes sikres at de primære udendørs opholdsområder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB.<sup>3</sup> Dette kan blandt andet gøres ved hjælp støjreducerende hegn omkring terras-searealer.

Der er registreret drikkevandsinteresser i området. Sagen vurderes ikke at have betydning for dette, da det er ombygning af en eksisterende bygning til 2 boliger.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på min. 300 m 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 området<sup>4</sup>. 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 vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og dværgflagermus, samt markfirben, stor vandsalamander og Løvrør. Det vurderes, at etableringen af det ansøgte ikke vil påvirke yngle- og

<sup>3</sup> I henhold til i [Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 – 2007 om støj fra veje](#).

<sup>4</sup> 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.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV, da det ansøgte er ombygning af en eksisterende bygning.

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 til flere boligenheder er meddelt på baggrund af, at det er en eksisterende bygning, som vurderes egnet hertil.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 30. maj 2024 på kommunens hjemmeside<sup>5</sup>.

Klagefristen udløber den 27. juni 2024.

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, bygge-linjer, hegn eller andre forhold, som berører ejendommen. Der kan fås nærmere oplysninger om dette ved Tinglysningsretten<sup>6</sup>.

Ved udførelse af projektet skal du være opmærksom på, at anden lovgivning kan have indflydelse på projektet. Ved fund af fortidsminder<sup>7</sup> skal du kontakte Øhavsmuseet<sup>8</sup>, bygge- og anlægsaffald skal sorteres<sup>9</sup>, ændring af vejadgang<sup>10</sup> kræver godkendelse, og desuden skal du være opmærksom på regler om jordflytning<sup>11</sup>.

### 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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.

<sup>5</sup> [www.fmk.dk/landzone](http://www.fmk.dk/landzone)

<sup>6</sup> Se [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

<sup>7</sup> Museumsloven §§ 24-27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

<sup>8</sup> Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn – mail: [arkeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkeologi@ohavsmuseet.dk)

<sup>9</sup> Se [www.fmk.dk/byggeaffald](http://www.fmk.dk/byggeaffald)

<sup>10</sup> Se [www.fmk.dk/vejadgang](http://www.fmk.dk/vejadgang)

<sup>11</sup> Se [www.fmk.dk/jordflytning](http://www.fmk.dk/jordflytning)



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

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](http://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

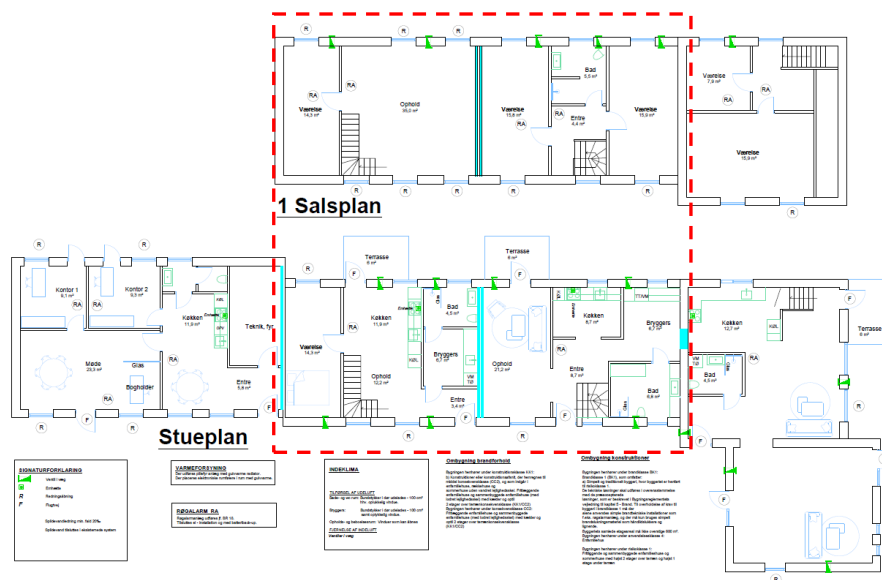
Gitte Nykjær Madsen  
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen  
Faglig koordinator

Kopi sendt til:  
Arkæologi Sydfy, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg  
[arkaeologi@ohavsmuseet.dk](mailto:arkaeologi@ohavsmuseet.dk)

Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C  
[museum@odense.dk](mailto:museum@odense.dk)

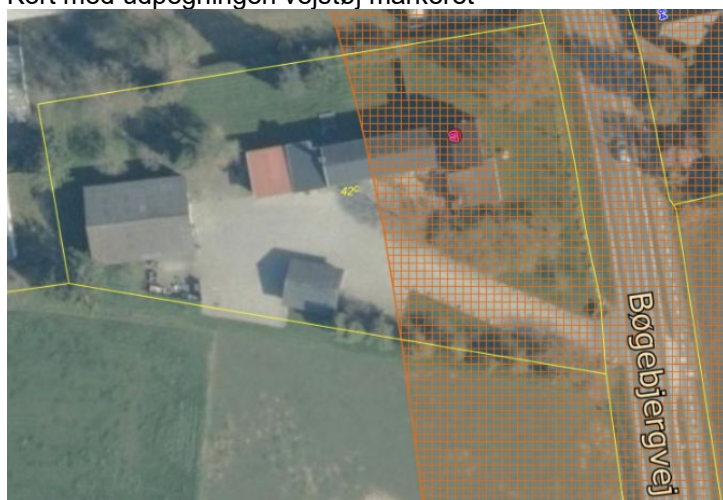
Kort med placering af nye boliger





**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Kort med udpegningen vejstøj markeret



Oversigtskort

