Ærø Kommune
Statene 2
5970 Ærøskøbing

[redacted]
Øverste Skovbymark 3
5985 Søby Ærø

Teknisk Afdeling
Statene 2
5970 Ærøskøbing

post@aeroekommune.dk
+45 6352 5000

Sagsbehandler: F7KJH

5. oktober 2026

# Lovliggørende landzonetilladelse til indretning af et anneks på matr.nr. 17a Skovby By, Bregninge, beliggende Øverste Skovbymark 3, 5985 Søby

Søren Juul har den 23. september 2026, på jeres vegne, ansøgt om lovliggørende tilladelse til et fritliggende anneks på ovenstående ejendom.

Ærø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte efter planlovens §35 stk. 1.[1]

**Beskrivelse af det ansøgte**

Annekset er indrettet i en eksisterende fritliggende bygning på 7,55 meter i bredden og 8,75 meter i længden. Annekset er indrettet med en stueplan på 66 m$^2$ og en 1. sal på 42 m$^2$. Ejendommens samlede bruttoboligareal er inkl. anneks på 261 m$^2$.

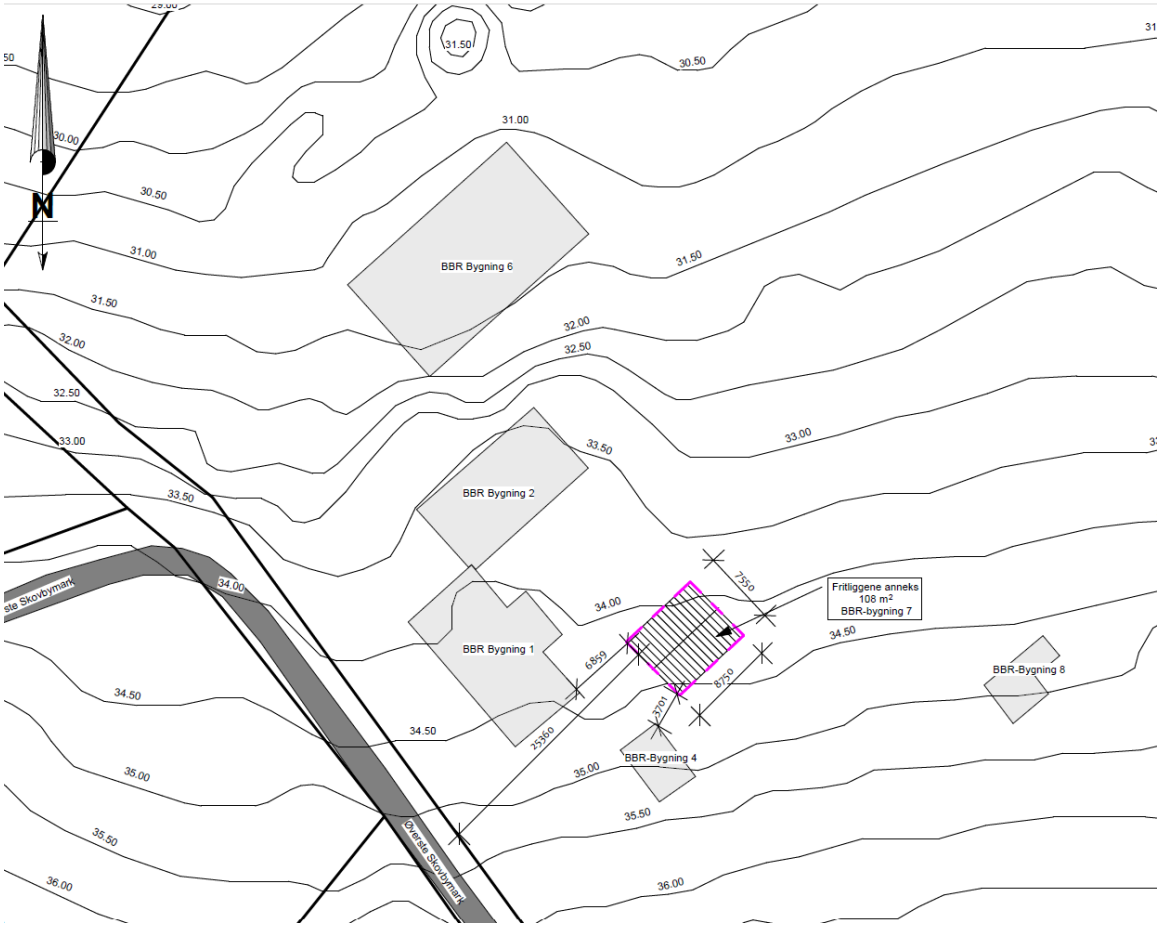
Anneksbygningen er 6,75 meter høj. Bygningen er beklædt med træ, taget er bølgeeternit og døre/vinduer udført i træ/alu.

Bygningen er placeret i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelse på ejendommen, med en afstand på ca. 6 meter til stuehuset.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 7,6 ha.

Bygningen er opført i 2016, hvor den er meddelt byggetilladelse til et galleri på 66 m$^2$ til erstatning for en nedrevet bygning. Det fremgår af byggetilladelsen at indretning til boligformål kræver fornyet byggetilladelse.

[1] LBK 572 af 29.05.2024



Figur 1. Skitseret placering af anneks. Tegningen er ikke målfast.

**Planforhold**

Grunden er beliggende i et område, der i national planlægning henholdsvis kommuneplan er udpeget som:

- Kystnærhedszone
- Område med drikkevandsinteresser
- Større sammenhængende landskab
- Bevaringsværdigt landskab
- Nationalt kystlandskab
- Nationalt geologisk interesseområde

Udgangspunktet er, at kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering. Hele Ærø er imidlertid placeret i kystnærhedszone, så alternativ placering kan ikke findes udenfor kystnærhedszonen.

Indretning af et anneks i en eksisterende bygning vurderes ikke at udgøre en særskilt risiko for grundvandet og drikkevandsinteresserne i området

Indretning af annekset anses for at været af helt underordnet betydning for såvel det landskabelige udpegningsgrundlag som den nationale planlægningsinteresse i kystområdet, idet ændringen sker i en eksisterende bygning, beliggende i umiddelbar nærhed af stuehuset. Der er desuden tale om indretning af relativt få kvadratmeter boligareal til en eksisterende landbrugsejendom.

Det skal bemærkes, at annekset er placeret i et område, der ikke er i væsentlig fare for hyppig oversvømmelse fra nedbør og vandløb.

I henhold til det forpligtende samarbejde med Svendborg Kommune, har Svendborg Kommune på Ærø Kommunes vegne, vurderet ansøgningen i forhold til påvirkning af natur og arter.

**Beskyttede naturtyper (§ 3)**
Bygningen befinder sig ca. 500 meter fra nærmeste beskyttet naturtype. På grund af afstanden vurderer Svendborg Kommune at den nye anvendelse af bygningen ikke er tilstandsændrende på § 3-beskyttet natur og ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

**Natura 2000**
Kommune må ikke vedtage projekter, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 2000- områder. Landzonetilladelse skal derfor vurderes, i forhold til om de kan påvirke Natura 2000-områder.

Bygningen befinder sig ca. 800 meter fra Natura 2000-område nr. 127 Sydfynske Øhav. Landzonetilladelse er en meget lokal påvirkning som vurderes ikke at kunne påvirke nærmeste Natura 2000-området pga. afstanden.

Svendborg Kommune vurderer derfor at tilladelsen ikke vil kunne påvirke nærmeste eller andre Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

**Bilag IV**
Svendborg kommune har ikke kendskab til konkrete fund af bilag IV-arter på ejendommen. I lokalområde kan man forvente forekomst af markfirben, klokkefrø, springfrø, stor vandsalamander, sydflagermus, dværgflagermus.

Projektet ændrer anvendelse af en bygning, hvor der hverken fjernes bygninger, bevoksninger eller udyrkede arealer, som kan være raste- eller ynglested for de nævnte bilag IV-arter.

Svendborg Kommune vurderer derfor at landzonetilladelsen, hverken kan medføre forsætligt drab eller forstyrrelse af bilag IV-arter, eller forringe eller ødelægge deres raste- eller ynglesteder.

**Diger**
Der er et beskyttet sten- og jorddiger i en afstand af 40 meter fra annekset, mod den offentlige vej. Der er desuden et beskyttet sten- og jorddige mellem matr.nr. 17a og 47c Skovby By, Bregninge. Ingen af de pågældende diger bliver berørt at indretning af et anneks som ansøgt.

**Fredninger**
Der er ikke fredninger på eller omkring ejendommen.

**Betingelser for tilladelsen**
- Annekset indgår som en del af det samlede boligareal på ejendommen og kan ikke frastykkes som en selvstændig boligejendom.

- Spildevand fra bygningen skal ledes til eksisterende renseanlæg på ejendommen.

**Naboorientering**
Ifølge planlovens § 35, stk. 4 kan tilladelser efter stk. 1 først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Jf. § 35, stk. 5 kan naboorientering undlades, hvis det ansøgte skønnes at være af underordnet betydning for naboerne. I nærværende tilfælde vurderer Ærø Kommune, at dette er tilfældet.

**Offentliggørelse og udnyttelse**
Afgørelsen vil blive offentliggjort på Ærø Kommunes hjemmeside den 5. oktober 2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 2. november 2026.

I vil straks få besked, hvis der modtages en klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.

Hvis I ikke har hørt noget en uge efter klagefristens udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

**Forældelse efter fem år**
Denne landzonetilladelse bortfalder fem år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, jf. planlovens § 56.

**Andre tilladelser**
I skal være opmærksom på, at byggeriet kræver byggetilladelse. Tilladelse ansøges særskilt.

**Det bemærkes, at ejer er ansvarlig i forhold til eventuel strid med servitutter.**

**Klagevejledning**
Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede efter planloven § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1, 3, 4 og 5, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,
1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Der klages via Klageportalen, som ligger på https://naevneneshus.dk/ Her ligger der også vejledning til hvordan du klager.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.
En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder.

Venlig hilsen

Kirsten Johansen
Natur- og planmedarbejder

Kopi:
Søren Juul