



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 18. marts 2024

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

**Nyt enfamiliehus
på Dyreborgvej 97, Faaborg
Matrikel nr. 8c, Dyreborg By, Horne**

Kontakt

Rikke Enevold Petersen
rikep@fmk.dk
Direkte tlf. 7253 2141

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 97
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 4293
Matrikelnr. 8c, Dyreborg By, Horne
Sagsid. 01.03.03-P19-124-23

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:

- Bebyggelsen skal overholde lokalplan 2009-1, Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg Havn, med mindre der meddeles dispensation. Der er d.d. givet dispensation til vinduer uden sprosser og facader i blank rød mur.
- Regnvand skal håndteres på grunden. Hvis regnvand ledes til faskine, skal der sendes ansøgning til Miljø.
- Bebyggelsen skal placeres uden for området med skovbyggelinje.

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 nedrive eksisterende sommerhus på 76 m², og derefter opføre et nyt enfamiliehus på 134 m², i dimensionerne 7,97x16,79 meter. Bygningen har en facadehøjde på ca. 3 meter og en kiphøjde på ca. 7 meter. Bygningen opføres som et klassisk længehus med facader i rød blank mur og med rød vingetegl på taget. Bygningen opføres med 45° taghældning med udnyttes kun i stueplan. Bygningen placeres, hvor det eksisterende hus var beliggende og uden for skovbyggelinjen.

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.



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er opførelse af nyt enfamiliehus.

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

Ejendommen har et grundareal på 1418 m², hvor der ifølge BBR er registreret et sommerhus på 76 m² og et udhus på 17 m², disse er søgt nedrevet. Ejendommen er omfattet af lokalplan 2009-01 – Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg havn og kommuneplanramme Dyr.B.1.

Dyreborg er en mindre havneby med bevaringsinteresser. Dyreborg er ifølge kommuneplan 2019 registreret som et særligt bevaringsværdigt kystkulturmiljø.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, inden for kystnærhedszonen og del af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Da bebyggelsen opføres i henhold til bestemmelserne i lokalplanen, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet og skovbrynet væsentligt. Bebyggelsen kommer ikke tættere på skoven end eksisterende sommerhus, og placeres uden for skovbyggelinjen. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da bebyggelsen placeres udenfor byggelinjen.

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

I skellet mod nordøst er der et fredet og beskyttet sten- og jorddige. Tilstanden på dette må ikke ændres og der må ikke placeres bebyggelse tættere på end 5 meter, jf. lokalplanen².

Evt. ændring af overkørslen kræver en godkendelse fra Trafik.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 4 km til nærmeste Natura-2000 område nr. 125 Vestlige del af Avernakø, Habitatområde 109, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området³. Etableringen af det nye enfamiliehus har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

Det vurderes, at placeringen af den nye bolig ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV, da boligen placeres hvor eksisterende bebyggelse var placeret.

Landzoneansøgningen har været sendt til naboorientering, og der er kommet en enkelt bemærkning fra ejerne af Dyreborgvej 93.

Bemærkningen gik på, at det var ønskeligt at få placeret bebyggelsen længere mod nord, da det nye hus bliver højere, og få en mere markant fremtoning i forhold til det nuværende byggeri og frygten for at det måske vil give et øget indsyn til naboejendommen.

På baggrund af nabobemærkningerne ville ansøger gerne rykke bebyggelsen længere tilbage på grunden, ca. 13-14 meter fra syd skellet. Denne placering kommer dog ind over skovbyggelinjen. Ansøger har søgt om dispensation fra skovbyggelinjen, men denne kan desværre ikke gives. Det skyldes at skovbyggelinjen det pågældende sted er reduceret, og er dermed meget restriktiv.

² Lokalplan 2009-1 § 8.1.7

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.



Der skal være et tilstrækkeligt grundlag for at fravige hovedreglen om forbud mod bebyggelse inden for skovbyggelinjen og begrundelsen om mere sydvendt have og et nabohensyn er ikke tilstrækkeligt, da der samtidigt med er mulighed for at placere bebyggelsen uden for byggelinjen.

Byggelinjen skal respekteres for at sikre skovens værdi som landskabelement samt at varetage hensynet til skovbrynet som levested for skovens dyre- og planteliv. At der ligger bebyggelse tættere på skoven på hver side af ejendommen, kan ikke ændre på dette, da de huller der er i en evt. række er meget værdifulde både som ind- og udsigts kiler, samt vigtige for at give gode levevilkår for det vilde dyre- og planteliv.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige forhold i området, og at det ikke strider mod planloven og overordnede beskyttelsesinteresser.

I afgørelsen er der lagt vægt på, at bebyggelsen med ansøgte udformning og materialer er med til at bevare helhedsindtrykket i Dyreborg.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 18. marts 2024 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 15. april 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, byggeplaner, 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

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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/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

Rikke Enevold Petersen
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen
Faglig koordinator

Kopi sendt til:
Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkeologi@ohavsmuseet.dk

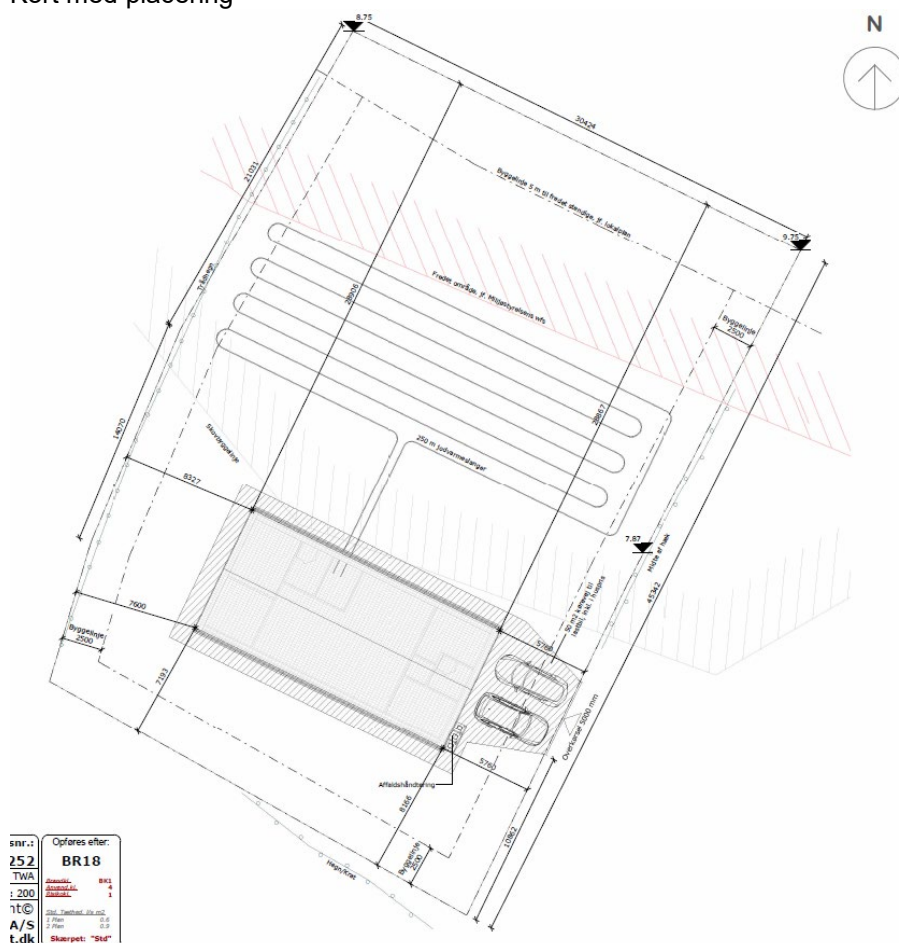
Odense Bys Museer, Overgade 48, 5000 Odense C
museum@odense.dk



Oversigtskort ved Dyreborg



Kort med placering





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Facader

