

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 19. december 2025

Landzonetilladelse

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

**Udstykning af matrikel til ny ejendom til beboelse
på Dyreborgvej 32, 5600 Faaborg
Matrikel nr. 16l, Bjerne By, Horne**

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:

- Huset må højest være 1 ½ etage og højest 8,5 meter højt, målt fra eksisterende terræn.
- Huset skal udføres som et længehus med symmetrisk saddeltag.
- Taget skal udføres med en hældning på 40-50°. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Taget skal dækkes med røde, ikke overfladebehandlede, vingetegl, teglstenslignende tagmaterialer (cementtagsten - bølgeeternitplader der i farve, overflade og form ligger tæt op ad rød teglsten) samt sorttjæret tagpap eller grå bølgeeternitplader. Eventuelle kviste må højest udgøre en tredjedel af tagfladen.
- Udvendige vægge skal opføres i tegl eller med en overflade som vandskures (eller tilsvarende overfladebehandling). Vinduer og døre skal placeres rytmisk i facaden så denne fremtræder med regelmæssig veksling med murpiller og -åbninger.

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 32
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 4263
Matrikelnr. 16l, Bjerne By, Horne
Sagsid. 01.03.03-P19-81-25
Modtaget 24. juli 2025

Kontakt

Rikke Enevold Petersen
Dir. tlf. 7253 2141
Mail: rikep@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.

Bygningens udvendige dele skal holdes i afdæmpede farver som harmonerer med omgivelserne.

- Husets placering i forhold til Dyreborgvej skal harmonere med områdets øvrige bebyggelse.
- Spildevandshåndteringen skal leve op til gældende krav i forhold til rensekrav. Ved øget mængde spildevand skal der søges om tilladelse til et nyt rensningsanlæg. Hvis der er offentlig kloak, er der tilslutningspligt til kloakken.
- Der ikke må terrænreguleres mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- Eksisterende overkørsel skal anvendes som en fælles overkørsel til begge ejendomme, da der ikke kan etableres flere overkørsler på ejendommen, på grund af de dårlige oversigtsforhold i svinget.

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 at udstykke en ny matrikel til ny boligbebyggelse fra ejendommen Dyreborgvej 32, der inden udstykning udgør 1.950 m². Den udstykkede ejendom vil udgøre et areal på ca. 1.100 m², mens restejendommens areal vil udgøre ca. 850 m². Du ønsker på sigt at kunne opføre et enfamiliehus på grunden.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er udstykning af ny byggegrund til opførelse af ny bolig.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 1.950 m², hvor der er en bolig på 224 m² og en garage på 48 m².

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men er omfattet af kommuneplanramme Dyr.B.1, der udlægger området til boligområde. Kommuneplanrammen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse i op til 1 etage med udnyttelig tagetage, med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, og ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen. Ejendommen er ikke omfattet af strandbeskyttelse eller andre fredninger, men er udpeget som bevaringsværdigt kystkulturmiljø.

Uddrag fra kommuneplanen:

Kulturmiljøet ved Ny Dyreborg udgør et homogent gadeforløb fra slutningen af 1800-tallet med en række velproportionerede skipper- og fiskerhuse. Kulturmiljøet er strukturelt og visuelt meget velbevaret, og bygningsmassen er generelt velbevaret. Arkitekturen er præget

² www.fmk.dk/byggeri

af bedre byggeskik og historicisme. Hvidpudsede facader og røde tegltage er bebyggelsens dominerende karaktertræk. Enkelte bygninger fremstår dog med enkelte ændringer i form af anden tagbeklædning, pudsning af facader tagvinduer o.lign.

Med baggrund i udpegningen er der stillet vilkår om, at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i forhold til bygnings skala og arkitektur.

De omkringliggende ejendommers grundstørrelser varierer fra ca. 500 m² til ca. 1.700 m², hvormed den nye ejendom og restejendommen vil være i overensstemmelse med områdets gennemsnitlige grundstørrelser i området. Med de stillede vilkår, vurderes ny bebyggelse at kunne indpasses i områdets karakter.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 4 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 125 "Vestlige del af Avernakø" hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000-området³. Udstykning og opførelse af ny bolig 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, hasselmus, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at udstykning og opførelse af bebyggelse ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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

Eksisterende overkørsel skal anvendes som en fælles overkørsel til begge ejendomme, da der ikke kan etableres flere overkørsler på ejendommen, på grund af de dårlige oversigtsforhold i svinget. Den ekstra overkørsel, der allerede er etableret skal derfor nedlægges, da der ikke kan forventes en lovliggørende tilladelse fra Trafikafdelingen.

Ejendommen er oversvømmelsestruet ved stormflod. Der skal tages hensyn til dette ved projektering af byggeriet. Der gøres opmærksom på at der ikke må terrænreguleres mere end max. 0,5 meter og at bygningsreglementet stiller krav om, at konstruktioner i kystnære områder skal kunne modstå statiske og dynamiske påvirkninger fra vandstigninger.

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

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 ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanramme Dyr.B.1, der udlægger området til boligområde, at grundstørrelsen er

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.

i overensstemmelse med områdets gennemsnitlige grundstørrelser i området og at fremtidig bebyggelse gennem vilkårene kommer til at passe ind i områdets karakter.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 19. december 2025 på kommunens hjemmeside⁴.

Klagefristen udløber den 16. januar 2026.

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 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 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.

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

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

Rikke Enevold Petersen
Bygningskonstruktør

Maria Christiansen
Faglig koordinator

Kopi sendt til:

Arkæologi Sydfyn, Bryggergården 2, 5600 Faaborg
arkeologi@ohavsmuseet.dk

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

Kort med placering



Oversigtskort



Dyreborgvej 32, 5600 Faaborg