

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 18. marts 2025

Landzonetilladelse

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

**Nyt enfamiliehus
på Dyreborgvej 67A
Matrikel nr. 4d, Dyreborg 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:

- Bebyggelsen skal overholde lokalplan 2009-1, Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg Havn, medmindre der meddeles dispensation. Der er d.d. givet dispensation til vinduer uden sprosser og terrænregulering.
- Ejendommen skal tilsluttes vandværk og offentligt spildevand. Regnvand skal håndteres på grunden. Hvis regnvand ledes til faskine, skal der sendes ansøgning til Miljø.
- Etablering af overkørsel kræver godkendelse fra Trafik.

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 opføre et nyt enfamiliehus på 117 m² med dimensionerne 8,09 x 14,51 meter. Bygningen får en facadehøjde på 3 meter og en kiphøjde på ca. 6,4 meter, målt fra niveauplanet, der er middelkoten på terrænet omkring huset. Huset

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 67A
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 25192
Matrikelnr. 4d, Dyreborg By, Horne
Sagsid. 01.03.03-P19-1-25

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.

opføres som et klassisk længehus med 40° taghældning og opretstående gavle. Bygningens facader hvidpudses og taget beklædes med røde tegltagsten.

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

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

Ejendommen er en ubebygget grund med et grundareal på 742 m². 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 også beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes, inden for kystnærhedszonen og ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Da bebyggelsen opføres i henhold til bestemmelserne i lokalplanen, vil det ansøgte ikke påvirke landskabet og skovbrynet væsentligt. Sagen kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse.

Lokalplanen beskriver, at ved nybygning er det ikke hensigten at der skal udføres kopier af den oprindelige bygningstradition, men i stedet skal de oprindelige træk ved proportionering og materialevalg overføres til den nye bygning til et enkelt og harmonisk udtryk. Dette vurderes opfyldt med den ønskede bebyggelse.

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

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 4,1 km til nærmeste Natura-2000 område N125 "Vestlige del af Avernakø". hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området². Opførelsen af bygningen 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 strandtudse, grønbroget tudse, hasselmus, marsvin, markfirben og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at opførelsen af bygningen ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Overkørslen kræver en godkendelse fra Trafik.

Landzoneansøgningen har været sendt til naboorientering, og der er kommet bemærkninger fra ejeren af Dyreborgvej 67B. Bemærkningerne går på husets placering i

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.

forhold til indbliksgener, byggeriets udseende i henhold til lokalplanens bestemmelser og placering af faskine. Der er givet dispensation fra lokalplanen til vinduer uden sprosser og begrundelsen er beskrevet i dispensationen. Regnvand skal håndteres på grunden og faskiner skal overholde gældende lovgivning for "mindre afløbsanlæg med nedsivning" og faskiner må ikke etableres uden særskilt tilladelse. Huset placeres ca. 10 meter fra naboskel og vurderes ikke at give større indbliksgener end man bør kunne tåle i et boligområde og lokalplanen stiller ikke krav om husets placering på grunden.

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 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 15. april 2025.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. En klage har opsættende virkning medmindre 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.

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

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.

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, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg
arkeologi@ohavsmuseet.dk

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

Jacob Harberg, Rubinsteinsvej 13, st. tv, 2450 København SV, ejer af Dyreborgvej 67B.

Oversigtskort ved Dyreborg

