

**By, Land og Kultur**

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Dato: 22. september 2025

Landzonetilladelse

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

**Opførelse af sauna ved Dyreborg Havn
på Dyreborgvej 34
Matrikel nr. 5b, 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:

- Saunaen skal være offentlig tilgængelig.
- Bebyggelsen skal overholde lokalplan 2009-1, Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg Havn.
- Saunaen skal opføres indenfor byggefeltet vist på lokalplanens kortbilag 5, jf. lokalplan 2009-01 § 3.5.

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 opstilling af sauna udført i sort træ på 10 m² i dimensionerne 2 x 5 meter, med en facadehøjde på max. 3 meter med ensidig taghældning. Saunaen skal anvendes for vinterbadere i tilknytning til den offentlige badebro. Saunaen er opsat på hjul, så der er mulighed for at flytte den i tilfælde af stormflodsvarsel.

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 34
5600 Faaborg
Ejendomsnr. 4268
Matrikelnr. 5b, Dyreborg By, Horne
Sagsid. 01.03.03-P19-97-25
Modtaget 30. maj 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.

Der er den 13. november 2024 givet landzonetilladelse til at opsætte selv samme sauna på adressen Dyreborgvej 32, 5600 Faaborg. Denne ønskes nu flyttet hen på Dyreborg havn, da badeforholdene fra den offentlige badebro ved havnen er bedre, grundet en højere vandstand.

I forbindelse med opførelse af saunaen ved Dyreborgvej 32 var behovet for saunaen fundet ønskelig. I kystlandsbyen Dyreborg med tilhørende sommerhusområde og stort opland findes optimale betingelser for at skabe mere vandfriluftsliv. Foreningen Byrum Dyreborg har fået tilkendegivelser fra ca. 100 sauna-interesserede. Foreningen Byrum Dyreborg samarbejder med forskellige foreninger og brugergrupper i lokalområdet om etablering af følgende faciliteter: Sauna for vinterbadning, omklædning for vandfriluftslivsaktiviteter, som f.eks. åbent vandsvømning, fridykning, kajak og SUP's samt depot for undervandsjagt m.m.

Kommunen har haft dialog med ansøger om anvendelsen, da der oprindeligt er ansøgt om en sauna til en lokal forening. Dialogen er endt med, at ansøger har accepteret at saunaen bliver en offentlig tilgængelig sauna, evt. med brugerbetaling.

Projektet kræver en landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1, da det er opførelse af ny bebyggelse der ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i Planlovens § 36.

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

Ejendommen er omfattet af lokalplan 2009-01 og kommuneplanramme Dyr.B.1. Det er beskrevet i lokalplanen at havnen må anvendes til lettere og ikke generende havnerelaterede serviceerhverv, herunder restaurant, cafe og butik, vinteropbevaring af både samt materielopbevaring tilknyttet lokalt fiskeri. Det er formålet at sikre fortsat offentlig adgang til havnearealerne og fastholde en karakter af fritidsområde, der er tilknyttet lokalt fiskeri, men samtidig åbner mulighed for etablering af mindre serviceerhverv. Det er vurderet at en offentlig tilgængelig sauna, kan indpasses under dette formål.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2019 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes og inden for kystnærhedszonen. Ejendommen er beliggende uden for strandbeskyttelses- og skovbyggelinjen.

Ejendommen er beliggende i et område som er udpeget som kystkulturmiljø. Dyreborg har et meget velbevaret kystkulturmiljø med sammenhængende bebyggelse. Der er desuden store rekreative værdier nær fiskerlejet med skov og strand.

Vi vurderer, at den ønskede sauna kan indpasses i området og ikke tilsidesætter bevaringsinteresserne i området. Den er begrænset i størrelse og virker ikke som et fremmedelement på havnen. Den overholder desuden lokalplanens bestemmelser om størrelse og udseende for bebyggelse på havnearealet.

Vi vurderer, at det ansøgte, med en afstand på ca. 4 km til nærmeste Natura-2000 Natura 2000-område nr. 125 Vestlige del af Avernakø, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke Natura 2000 området². Etableringen af saunaen 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, marsvin og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at opstilling af saunaen ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Det er vurderet, at der er den fornødne plads til parkering ved havens arealer.

Del af ejendommen er oversvømmelsestruet ved skybrud og stormflod. Saunaen ønskes opstillet på hjul af samme årsag, så den nemt kan flyttes i tilfælde af varsel.

Landzoneansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne.

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 saunaen overholder lokalplanens bestemmelser, at den er offentlig tilgængelig, at den placeres i tilknytning til en eksisterende fælles offentlig badebro. Slutteligt er det vurderet at saunaen er med til at støtte friluftslivet og er med til fremme turismen hele året rundt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort den 22. september 2025 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 20. oktober 2025.

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 Tinglysningsretten⁴.

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.

³ www.fmk.dk/landzone

⁴ Se www.tinglysning.dk

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.

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

Mette Holmboe
Bygningskonstruktør

Kopi sendt til:

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

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

Kort med placering vist med rød



Illustrationsbillede:



Oversigtskort ved Dyreborg

