



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur

BYG
Mellemgade 15
5600 Faaborg

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

Landzonetilladelse

Dato: 13. november 2024

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

**Opstilling af sauna og etablering af p-plads
på Dyreborgvej 32, 5600 Faaborg, Faaborg
Matrikel nr. 16l, Bjerne By, Horne**

Kontakt

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

Sagsoplysninger

Dyreborgvej 32
5600 Faaborg

Ejendomsnr. 4263
Matrikelnr. 16l, Bjerne By, Horne

Sagsid. 01.03.03-P19-93-24

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.
- Udvendige bygningsdele skal holdes i mørke afdæmpede farver, som harmonerer med omgivelserne.
- Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.
- Haven skal afgrænses ud mod stien der fører ned til badebroen.
- Saunaen skal placeres inden for eksisterende afgrænsede have areal, og haven skal fortsat være afgrænset af den eksisterende beplantning/hæk. Der må gerne laves hul i hækken ud til den offentlige badebro, men den må ikke fjernes helt. Er hækken fjernet skal der plantes en ny.
- Der skal etableres en ekstra p-plads på ejendommen.

Der gøres opmærksom på, at dit byggeprojekt ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Der kan tidligst meddeles byggetilladelse, når klagefristen er udløbet.

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

Baggrund for landzonetilladelsen

Du har på vegne af foreningen Byrum Dyreborg søgt om tilladelse til opstilling af sauna udført i sort træ på ca. 10 m² i dimensionerne 2 x 5 meter, med en max. højde 3,5 meter med ensidig taghældning, med laveste taghøjde mod vandet. 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. Dertil ønskes der etableret en parkeringsplads (4,5 x 8 meter).

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 som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i Planlovens § 36.

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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et grundareal på 1950 m², hvor der i BBR er registreret en bolig på 224 m² og en småbygning på 48 m².

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme Dyr.B.1, der er et boligområde i det åbne land – Dyreborg. Der er ingen lokalplan for området.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2013 beliggende i et område, hvor landskabet skal beskyttes og inden for kystnærhedszonen. Ejendommen er beliggende lige 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 og endda med den sene tilføjelse som Ny Dyreborg. 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 kan minde om et almindeligt skur i en privat have, da den er placeret inden for et afgrænset haveanlæg og har en beskeden størrelse på 10 m².

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.

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.



FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

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 etableringen af det ansøgte 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.

Af hensyn til brugen af saunaen, skal der etableres en ekstra p-plads på grunden. Der må dog ikke 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.

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, da nærmeste nabo på modsatte side af vejen også er ejet af ansøger, og da der etableres en ekstra p-plads 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 det er et mindre anlæg, der ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet og kystkulturen væsentligt. Det er indgået i vurderingen at saunaen er opstillet på et areal, der er op ad bymæssig bebyggelse inden for bestående haveanlæg, i tilknytning til en eksisterende fælles offentlig badebro, og at saunaen er offentligt tilgængelig. 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 13. november 2024 på kommunens hjemmeside³.

Klagefristen udløber den 11. december 2024.

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, byggeplaner, 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

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



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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

Maria Christiansen
Faglig koordinator

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

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

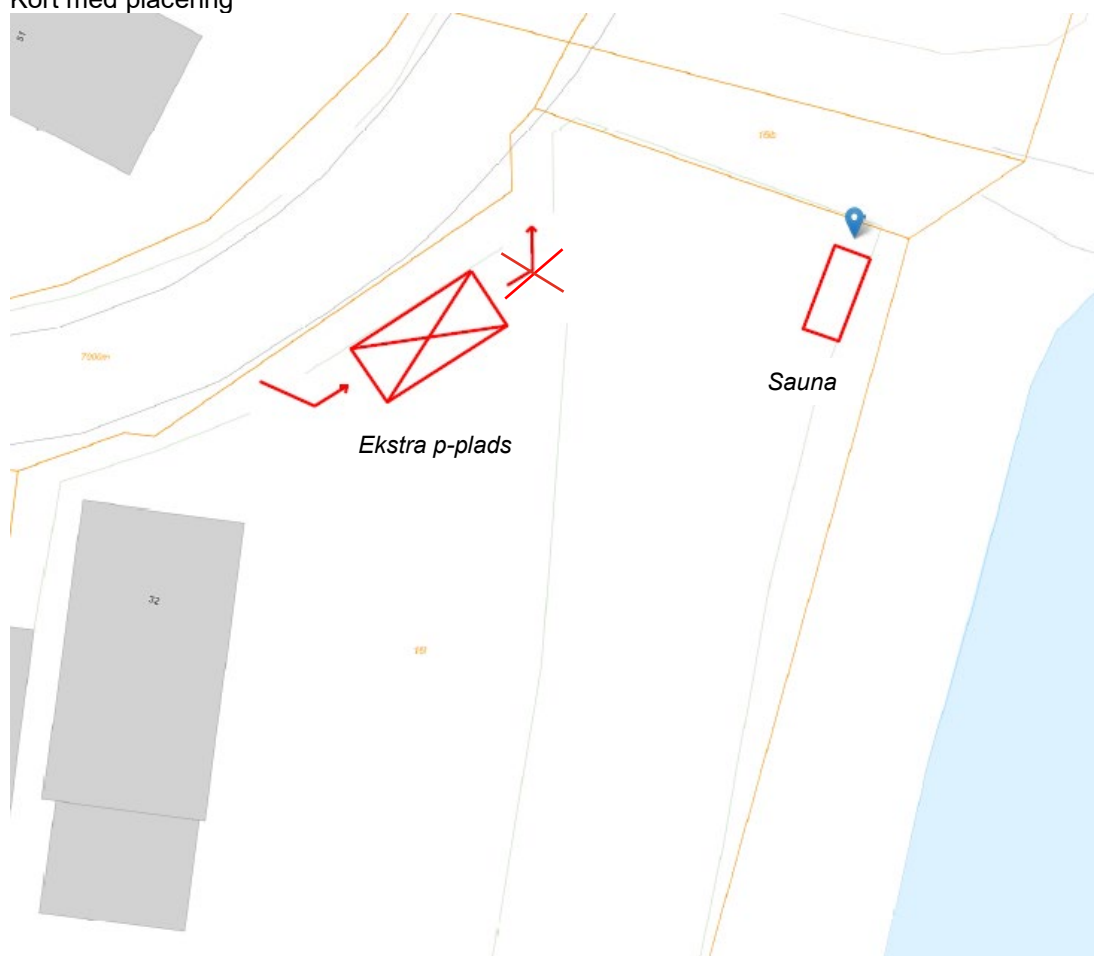
⁸ Se www.fmk.dk/vejadgang

⁹ Se www.fmk.dk/jordflytning



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Kort med placering



Illustration





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Oversigtskort ved Dyreborg

