



Svendborg
Kommune

Henrik Nielsen
Skånevej 15
6230 Rødekro

**Miljø og Teknik
Byg og BBR**
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg

16. oktober 2025

Sagsid: S2025-1106

Landzonetilladelse

Ejendom: Gartnervej 8, 5700 Svendborg,
BFE 100443119, matr.nr. 280e, Svendborg Markjorder

Opførelse af énfamiliehus på 265 m² med integreret garage på 68 m²

Afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 meddeles hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At der i forbindelse med byggeriet ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m, medmindre andet er godkendt af Svendborg Kommune.
Projektet er ansøgt med en mindre afvigelse fra den sædvanligt tilladte terrænregulering på + 0,1 m ved den syd-/sydøstlige facade. Da afvigelsen vurderes at være begrænset og ikke skønnes at have væsentlig indvirkning på de bestående terræforhold i området, til gene for omboende eller til hinder for de hensyn som ligger bag landzonereglerne finder Svendborg Kommune, at den ansøgte terræændring kan tillades.
- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 31-07-2025 og med tegninger dateret den 27-05-2025.

Afgørelsen omfatter kun tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt énfamiliehus med et boligareal på 197 m² og integreret carport og udhus på 68 m². Det samlede bebyggede areal bliver dermed 265 m².

Bebyggelsen opføres primært som muret byggeri og med enkelte detaljer, hvor der anvendes sort træbeklædning på udført på klink. Taget udføres med betontagsten i farven sort.

Ejendommen er 1130 m² og har ikke landbrugspligt.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere:
<https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Åbningstider:

Mandag-onsdag Kl. 09.00-15.00

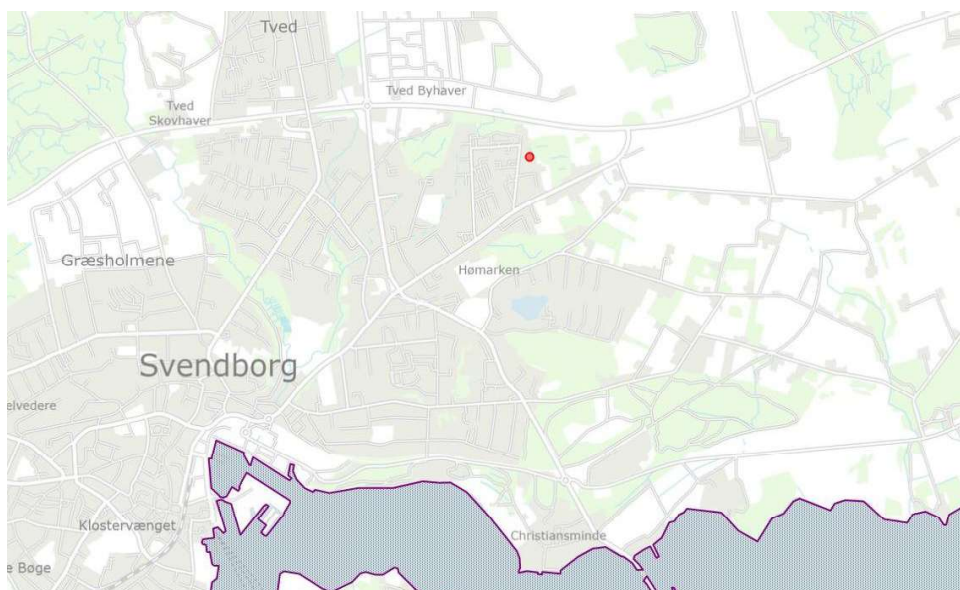
Torsdag Kl. 10.00-16.45

Fredag Kl. 09.00-14.00



Plangrundlag for området

Området omkring Gartnervej 8 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Enfamiliehuset etableres indenfor landskabskarakterområdet Skårup Moræneflade. Den strategiske målsætning for området er: Tilpas.



Gartnervej 8 er beliggende i Svendborg, lige uden for byzonen.

Strategi og indsats for delområde 19.M3 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

- Ved placering af nye anlæg skal disse tilpasses områdets skala.
- I overensstemmelse med områdets dominerende karaktertræk skal der etableres bevoksning i omkring eventuelt nybyggeri.
- Skovbrynenes markante fremtoning i landskabet skal respekteres og fastholdes. Ny beplantning må derfor ikke placeres i umiddelbar tilknytning til disse.
- Ny skov bør etableres som løvskov i overensstemmelse med de eksisterende skove i området.
- Landsbyernes grønne rande skal fastholdes også ved eventuel udbygning af landsbyerne.
- Holmdrup Huse skal bevare sin karakteristiske form som vejlandsby.

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneramme nr. 04.01.B.527 - Boligområde Gartnerhøj/Nyborgvej

Kommuneplanerammen udlægger området til boligområde, med byzone som fremtidig zonestatus.

Konfliktlag

Natura 2000

Nej

Bilag IV-arter

Nej

Økologiske forbindelser KP25

Nej

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP25

Nej

Strandbeskyttelseslinjen

Nej

Kystnærhedszone

Det ansøgte vurderes at kunne tillades inden for kystnærhedszonen, da projektet alene har en underordnet betydning og ikke tilsidesætter de nationale planlægningsinteresser. Tiltaget vurderes ikke at påvirke de landskabelige, naturmæssige eller rekreative værdier i området væsentligt, og det anses derfor for foreneligt med planlovens bestemmelser.

Fredskov

Nej

Anden fredning

Nej

Lovgrundlag

Planloven

Da ejendommen ligger i landzone, er den omfattet af Planlovens landzonebestemmelser. I landzonen må der som udgangspunkt ikke uden tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Kommunen skal derfor vurdere ansøgningen i forhold til de hensyn, den skal varetage ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø og naboer.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven § 17

Med denne tilladelse er projektet undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.

Begrundelse for afgørelse

Ejendommen beligger i landzone, og derfor omfattet af Planlovens landzonebestemmelser jf. planloven § 35, stk. 1.

Området er i kommuneplanen udlagt til boligområde, med byzone som fremtidig zonestatus.

Der er den 3. december 2021 meddelt landzonetilladelse til udstykning af matrikel 280b til tre separate byggegrunde.

Der har forud for landzonetilladelsen været foretaget en nabohøring, og der har ikke været nogen indsigelser.

For bebyggelse i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land. Afgrænsningen fremgår af kommuneplanen, som endvidere angiver nærmere byggemuligheder samt en landskabskarakteranalyse, som angiver de landskabelige og miljømæssige hensyn.

I det der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, kan der som udgangspunkt kunne meddeles tilladelse til udstykning og opførelse af boliger i overensstemmelse hermed.

Afgørelsen er derfor truffet på baggrund af planlovens bestemmelser, kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.

Svendborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser, og at påvirkningen af landskab, naboer og øvrige omgivelser vurderes at være af begrænset omfang.

Svendborg Kommunes meddeler på den baggrund landzonetilladelse til det ansøgte.

Kommuneplanramme

Der er en kommuneplanramme for området, som udlægger området til fremtidig zonestatus som byzone og udlægger området med anvendelse til boligformål i form af overvejende fritliggende énbolighuse.

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende inden for den centrale og nordlige del af karakterområdet – 19.M3, som er karakteriseret, middel tilstand.

Den nye bebyggelse placeres på en "kotelet-grund" bagved den øvrige bebyggelse langs Gartnervej.

Skovbrynenes markante fremtoning i landskabet respekteres og fastholdes fortsat i det åbne land, da tilstandsændringen alene foretages inden for den i kommuneplanens fastlagte landsbyafgrænsning.

Landsbyens grønne rande fastholdes fortsat selvom der opføres en ny bolig bag en eksisterende bolig der er placeret langs vejen.

Der er vurderet at opførelsen af en bolig bag ved en eksisterende bolig langt landsbyvejen, Gartnervej, ikke er til hinder for at Holmdrup Huse bevarer sin karakteristiske form som vejlandsby.

Konfliktlag

Nej

Strandbeskyttelseslinje

Nej

Fredskov

Nej

Skovbyggelinjen

Svendborg Kommune vurderer, at der ikke er væsentlige forhold der taler imod en dispensation fra skovbyggelinjen.

Naboorientering

Der har været foretaget en nabohøring hos de berørte naboer, og der har ikke været nogen indsigelser i forbindelse med landzonetilladelsen.

Svendborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser og den landskabelige strategi og målsætning for området. Det vurderes, at ansøgte kan etableres uden væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab, natur, miljø og naboer.

Svendborg Kommune meddeler derfor landzonetilladelse til det ansøgte.

Forhold til andre myndigheder

Hvis der sker arkæologiske fund ved gravearbejde, skal arbejdet standses og ansøger skal henvende sig til Svendborg Museum på tlf. nr. 62210261 eller per e-mail info@svendborgmuseum.dk. Kommunen har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

Det videre forløb

Landzonetilladelsen offentliggøres dags dato på Svendborg Kommunes hjemmeside.

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen først kan udnyttes, når klagefristen på 4 uger er udløbet, og at evt. byggetilladelse først meddeles herefter.

Klagefristen regnes fra datoen for offentliggørelsen.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Bilag:

- Tegninger

- Klagevejledning efter planloven

Myndigheder og foreninger:

- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening Svendborg: svendborg@dn.dk
- Svendborg Museum: info@svendborgmuseum.dk

Venlig hilsen

Patricia Skovmand
Byggesagsbehandler

Dir. tlf. +45 24495492

KLAGEVEJLEDNING, LOV OM PLANLÆGNING

Du kan klage over afgørelser, der er truffet ud fra lov om planlægning, jf. lovens § 58. Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Forhold der kan påklages

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. I afgørelser om landzonetilladelser er der dog fuld klageret.

Det er Planklagenævnet, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen "Log ind med NemLogin" med MitID. Klageportalen kan også findes direkte her: <https://kpo.naevneneshus.dk/>.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Svendborg Kommune via klageportalen.

På hjemmesiden www.naevneneshus.dk er der en vejledning til hvordan du klager. Når du klager skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om 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 kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Opsættende virkning

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

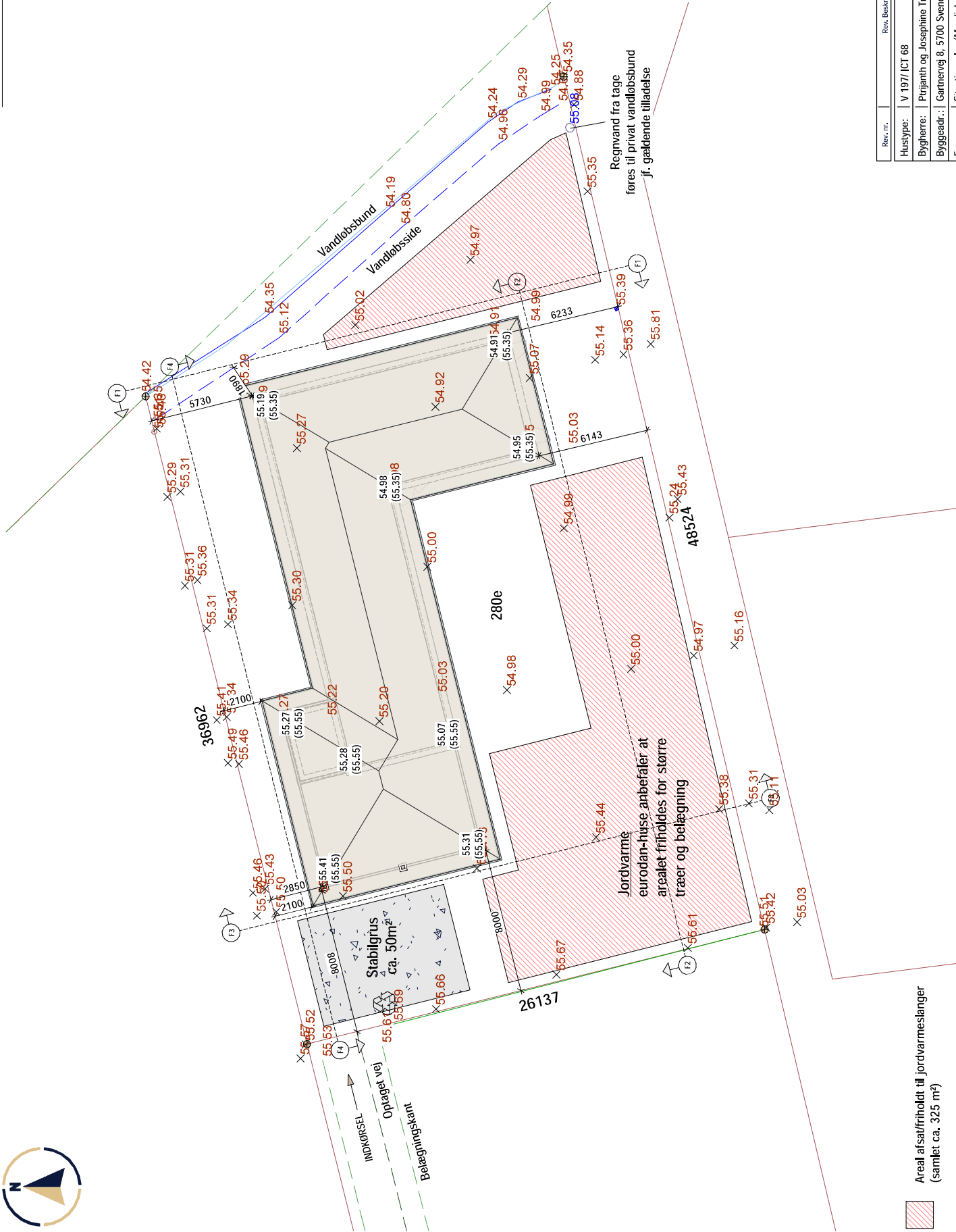
Planklagenævnet kan ved rettidig klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 eller mastelovens § 22 beslutte, at en meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke skal efterkommes. Såfremt et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

Domstolsprøvelse

Hvis kommunens eller klagemyndighedens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt eller afgørelsen er blevet offentliggjort.



Matrikel information	
Matrikel nr.:	280e
Ejrlav:	Svendborg Markjorder
Grundareal:	1130 m²
Bebyggelses fradrag:	-35 m²
Bebyggelses information	
Bolig:	197 m²
Overdækket areal:	0 m²
Carport / garage:	68 m²
Anvendt fradrag:	-35 m²
Bebyggelsesprocent	
Bruttoareal:	265 m²
Bebyggelsesprocent:	20,35 %
<i>Jfr. BR18 §457 Stk. 2, vurderes det at tagudhang på højst 500mm er sædvanligt omkring.</i>	
Energi information	
Energiplan:	BR2018
Varmekilde:	Jordvarme
Supplerende energikilde:	
Terrænregulerings information	
Koter er DVR90 Koter.	
Sokkekote / Ok. Gulvkote:	55,70
Existerende koter:	× xxxx
Fremtidig terrænkoter:	× (xxxx)
Overfladevand	
Bygherre udformer haveanlæg således at alt overfladevand holdes på egen grund.	
Udførsel af kloakarbejde	
Eventuelle indestegede brøndeakskler samt påtørte ledningsføring er vejledende. Autoriseret kloakmester er ansvarlig for at udføre den fagligt mest korrekte løsning under hensyntagen til gældende regler og visuelt udtryk.	



Areal afsat/friholdt til jordvarmeslanger
(samlet ca. 325 m²)

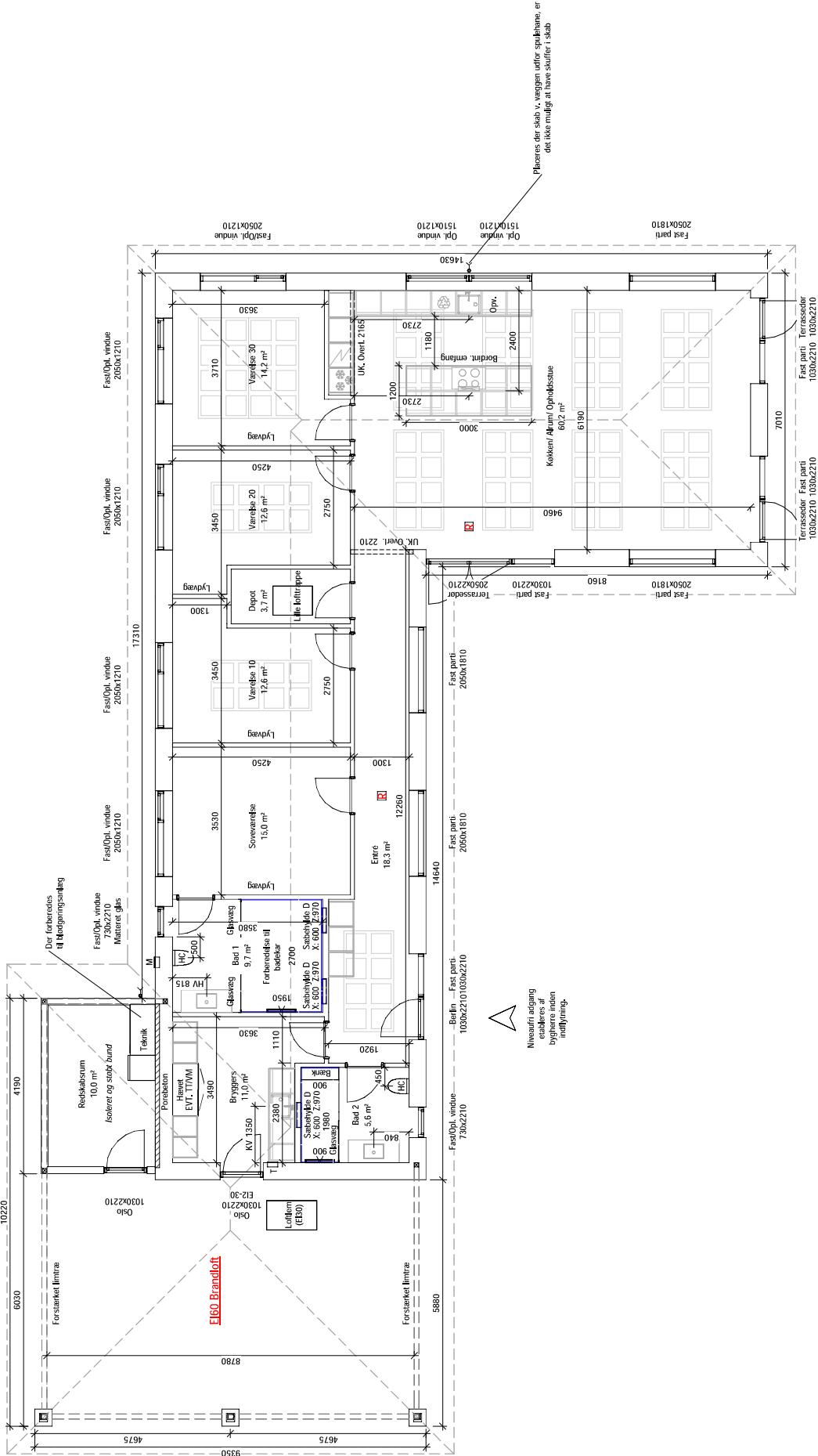


Signaturforklaring



Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansvarlig	Rev. Dato
Hustype:	V 1971 ICT 68	Sag:	16867
Bygherre:	Prijanth og Josephine Trejborg Råjæspan	Dato:	27.05.2025
Byggeadr.:	Gartnervej 8, 5700 Svendborg	Ansøger:	HEN - Henrik
Emne:	Situationsplan (Myndighed)	Beregner:	N/A
		Målestok:	1 : 200
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	10





Placeres der støb v. væggen udfor spisebænk, er det ikke muligt at have skuffer i støb

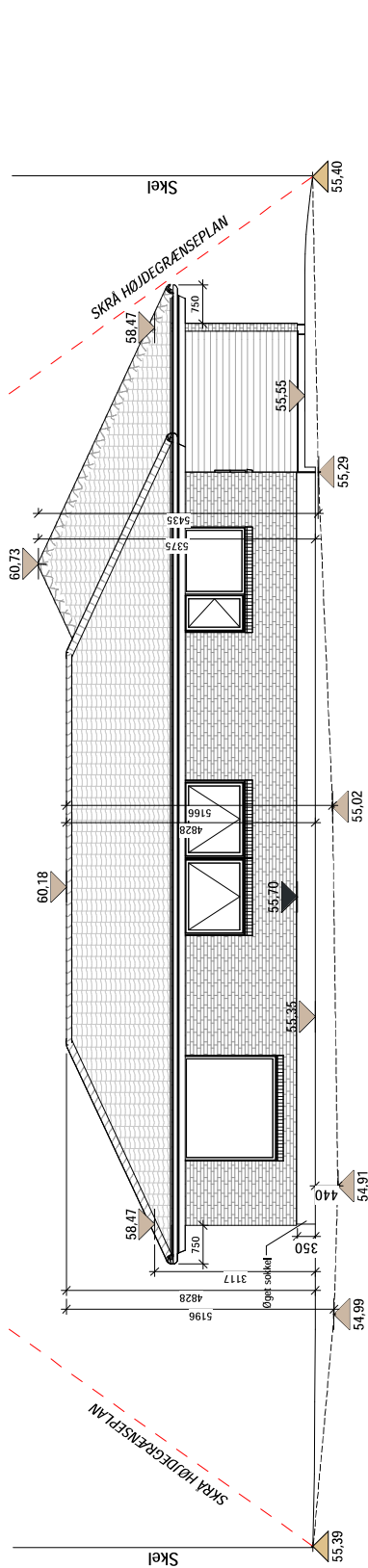
OBS!
Bygherre leverer og monterer badekar i Bad 1.

Signaturfortælling		Bemærkninger	
☐ El-maler	VM Vaskemaskine	☒ Køleskab	Placering af installationsskab samt sanitetsgenstande og hvidevarer der kræver afbøs- og afinstallationer er endelige, og kan efterfølgende ikke flyttes.
☐ El-gruppetavle	TT Tørretumbler	☒ Fryseskab	
☒ Spulehane	opv Opvaskemaskine	☒ Køl-/Fryseskab	
☐ Blandingsbatteri	☒ Køkken-håndvask		
☐ Gulvaflob / Undrain	Ovn		
☐ Køgeplade	☒ Regalarm		

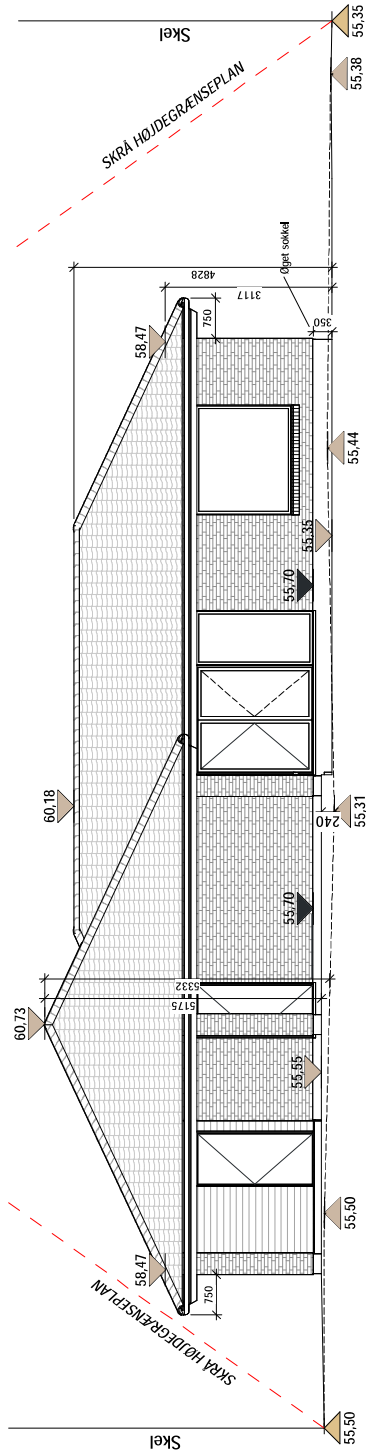
Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansvarlig	Rev. Dato
Hustype:	V 1971 ICT 68	Sag:	18867
Bygherre:	Prijsht og Josephine Trøjborg Råjætsparan	Dato:	27.05.2025
Byggeadr.:	Gartnervej 8, 5700 Svendborg	Ansøger:	HEN - Henrik
Emne:	Stueplan (Myndighed)	Beregner:	N/A
		Målestok:	1 : 100
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	40

OBS! - ØGET LØSTHØJDE: 0 mm.
OBS! - NIVEAUFORSKELLE: 0 mm.





Facadeopstalt 1 (Øst)

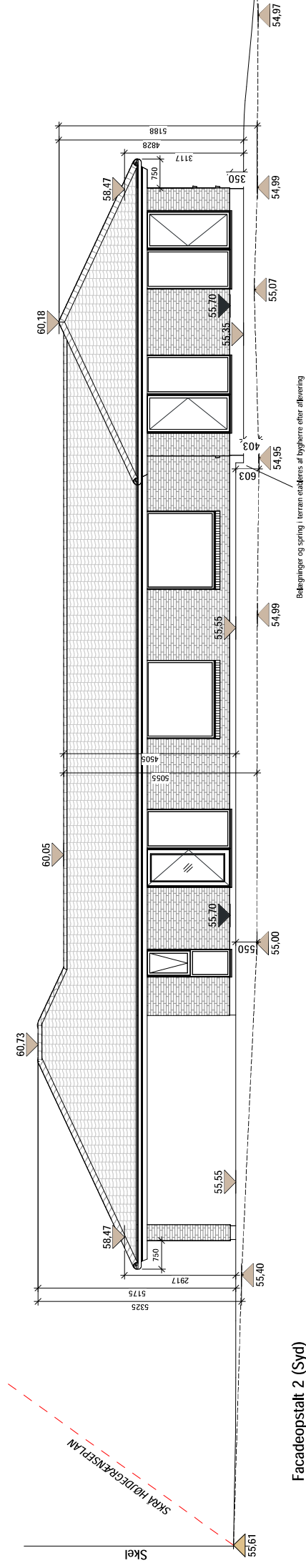


Facadeopstalt 3 (Vest)

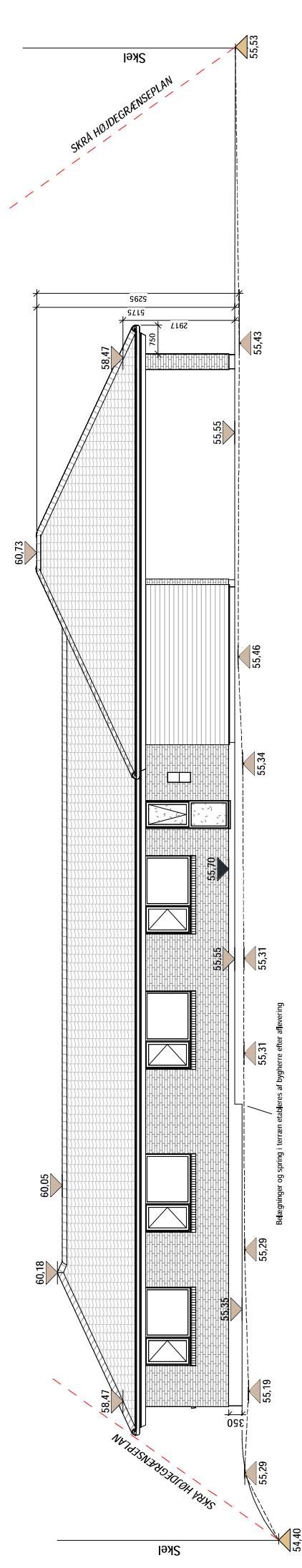
Udvendig materiale og overflade information		Signaturforklaring		Tachteklining		Bemærkninger		
Tag:	Betontagsten	IBF Dobbel S - Sort		55.70	 55.70		 25°	
Udv. Facade (Primær):	Mursten	EW2517 "Sputnik"						
Morteltype:	Funktionsmørtel uden tilsat farve, og grå studsflugevindel							
Udv. Facade (Sekundær):	Træbeklædning	Klinkbeklædning, RAL 9005 (Sort)						
Vinduer og døre:	Træ/Alu	Granit 80 - Sort			 (x,x,x) Fremtidig terræn			
Stern/Vindskede:	Træ	Malerbehandlet, RAL 9005 (Sort)					 x,x,x Eksisterende terræn	
Underbeklædning:	Træ	Malerbehandlet, RAL 9010 (Hvid)						 Skå højdegrænseplan
Tagrender:	Stålmetailic							



18867
27.05.2025
HEN - Henrik
N/A
1 : 100
81



Facadeopstalt 2 (Syd)



Facadeopstalt 4 (Nord)

Udvendig materiale og overflade information		Signaturforklaring	Taghældning	Bemærkninger
Tag:	Betontagsten	55/70 	 25°	Denne tegning er retningsgivende for terrænspejlering og fælsbesættes af husets højdeplanering. Alt anlægsarbejde udføres af bygherre eller opdrætter af bygning. Eventuelle taghætter er vejledende, endelig placering fastlægges ved udførelsen af taget.
Udv. Facade (Primær):	Mursten			
Møreltype:	Funktionsmørtel uden tilsat farve, og grå studsfeugeventil			
Udv. Facade (Sekundær):	Træbeklædning			
Vinduer og døre:	Træ/Alu			
Stern/vindskede:	Træ			
Underbeklædning:	Træ			
Tagrender:	Stålmetailic			

Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansættelse	Rev. Dato
Hustype:	V 197/ICT 68	Sag:	16867
Bygherre:	Prjranth og Josephine Trojborg Røjaesparan	Dato:	21.05.2025
Byggeadr.:	Garnvej 8, 5700 Svendborg	Ansøger:	HEN - Henrik
Emne:	Facade opstalt 2 og 4	Beregner:	N/A
		Målestok:	1 : 100
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	82