



Joachim Lisby
Ørbækvej 288
5892 Gudbjerg Sydfyn

**Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling**

Team Byg
Frederikshøj 4A
5700 Svendborg

8. maj 2026

Sagsid: S2026-599

Landzonetilladelse

Ejendom: Husmandsalleen 14, 5884 Gudme,
BFE 3025376, matr.nr. 44a, Gudme By, Gudme

Landzone - Opførelse af bolig med integreret garage

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 +/- 1/2 m, medmindre andet er godkendt af Svendborg Kommune.
- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 15-04-2026 samt efterfølgende reviderede tegninger af den 18-04-2026.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt énfamiliehus på 209,5 m² i ét plan med en integreret carport på 69,8 m².

Det samlede bebyggede areal bliver dermed 279,3 m².

Det nye énfamiliehus opføres som erstatning for et eksisterende ældre énfamiliehus på 114 m² med integreret udhus på 94 m².

Boligen opføres med lyse murede facader og med tag af mørke beton-tagsten.

Den totalt bygningens højde bliver 4,54 m og placeres 3 m fra det nordlige skel mod nabo.

Ejendommen er 1.181 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>

Miljø og Teknik

Telefon 6223 3333

Hovedtelefon – telefontider

Mandag-onsdag kl. 09.00-15.00

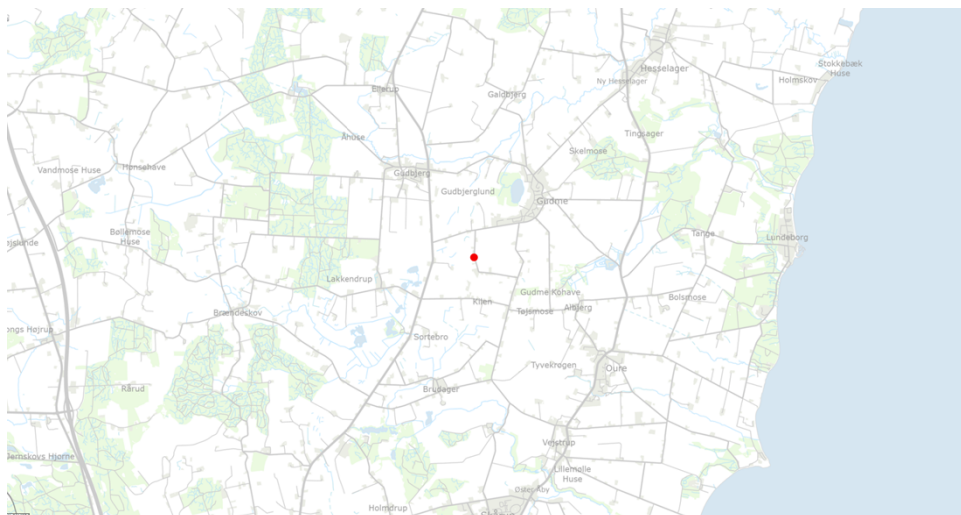
Torsdag kl. 10.00-16.30

Fredag kl. 09.00-14.00



Plangrundlag for området

Området omkring Husmandsalleen 14 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Énfamiliehuset ønskes opført indenfor landskabskarakterområdet 16.M1 - Gudme Dødis- og Morænelandskab. Den strategiske målsætning for området er Tilpas.



Énfamiliehuset ønskes opført på ejendommen Husmandsalleen 14, 5884 Gudme, som er beliggende sydvest for Gudme by.

Strategi og indsats for delområde 16.M1 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Områder hvor der skal ske en tilpasning

Hele området med undtagelse af Sortemose – 16.M1

Området er generelt forholdsvist robust overfor ændringer og områdets megen bevoksning giver gode muligheder for afskærmning af nyt byggeri. Dog skal hensynet til områdets lille skala og ret uforstyrrede fremtoning inddrages i vurderingen af nye tiltag. Endvidere skal der tages højde for de stedvist lange kig over landskabet.

Vedligeholdelse af landskabets eksisterende karakter skal således ske ved følgende hensyn:

- Nyt og industrielt præget byggeri nedtones ved dets terrænmæssige placering (lavt i terræn) og etablering af skærmende beplantning bestående af løv.
- Nyt byggeri placeres således at det indpasses i områdets grønne karakter.
- Nyt byggeri placeres således at det ikke dominerer områdets lille skala, hvilket kan sikres ved at undgå højt byggeri, som ikke lader sig underordne områdets bevoksning.
- De lange kig henover landskabet friholdes for markante påvirkninger fra stort byggeri og tekniske anlæg.

- Landsbyernes grønne rande vedligeholdes.
- Landsbyerne Brudager og Albjergs landskabelige kontekst og deres struktur vedligeholdes.
- Området er robust i forhold til ny skov, dog ikke i umiddelbar tilknytning til landsbyerne, hvilket vil bryde den landskabelige kontekst, de ligger i.

Kommuneplanramme

Nej

Lokalplan

Nej

Konfliktlag

Natura 2000

Nej

Bilag IV-arter

Nej

Økologiske forbindelser KP25

Nej

Naturbeskyttelsesområder KP25

Nej

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP25

Nej

Strandbeskyttelseslinjen

Nej

Kystnærhedszone

Nej

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

Nej

Begrundelse for afgørelse

Da ejendommen ligger i landzone, er den omfattet af Planlovens landzonebestemmelser jf. planloven § 35, stk. 1.

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt énfamiliehus på 209,5 m² i ét plan med en integreret carport på 69,8 m².

Det samlede bebyggede areal bliver dermed 279,3 m² i en tages med u-udnytteligt tagrum.

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset aktuelt benyttes som bolig, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse, f.eks. hensynet til internationalt beskyttet natur eller helt særlige landskabelige forhold.

Det er en forudsætning, at det tidligere hus er lovligt opført. Det er desuden en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år, indgår i vurderingen af, om huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi.

Hvis det tidligere hus ville kunne være til- eller ombygget op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, vil det nye hus også som klart udgangspunkt kunne opføres i en størrelse på op til 500 m².

Det nye hus vil også som klart udgangspunkt kunne opføres med nogenlunde samme placering som det tidligere hus. Efter hidtidig praksis vil der også kunne gives landzonetilladelse til at ændre placeringen, så bebyggelsen får en vis afstand til trafikerede veje

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.

Der er i vurderingen af det ansøgte lagt vægt på at énfamiliehuset opføres som en erstatning for et eksisterende enfamiliehus, der nedrives. Der er endvidere lagt vægt på at det nye enfamiliehus placeres med nogenlunde samme placering som de hidtidige bebyggelsesarealer.

Landskabskarakteranalyse

Det ansøgte byggeri placeres således at det indpasses i områdets grønne karakter og vurderes ikke at dominerer områdets lille skala, da der er tale om et enfamiliehus med sædvanligt omfang og i en etage.

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

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

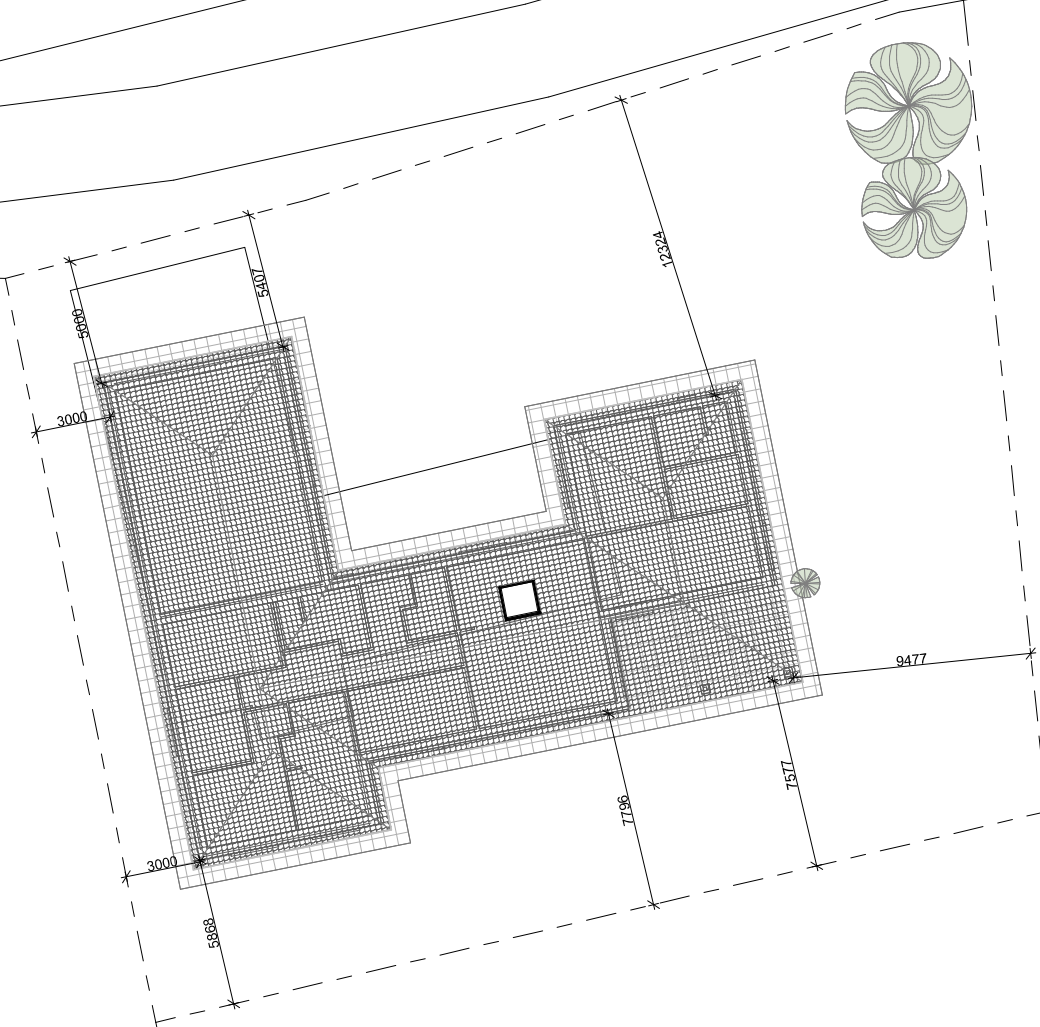
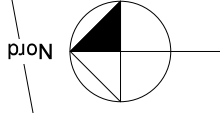
skal efterkommes. Såfremt et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

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.

Koter i DVR90
Matr. nr.:

Grundareal	1181,0 m ²
Beboelse	207,0 m ²
Carport/ Garage BBR	70,0 m ²
Redskabsrum BBR	0,0 m ²
Overdækket terrasse BBR	24,0 m ²
Bebygget areal	301,0 m ²
Beboelse	207,0 m ²
Carport/ Garage/ Redskabsrum over 50 m ²	44,0 m ²
Brutto stigeareal	251,0 m ²
Bebyggelsesprocent	21,3%



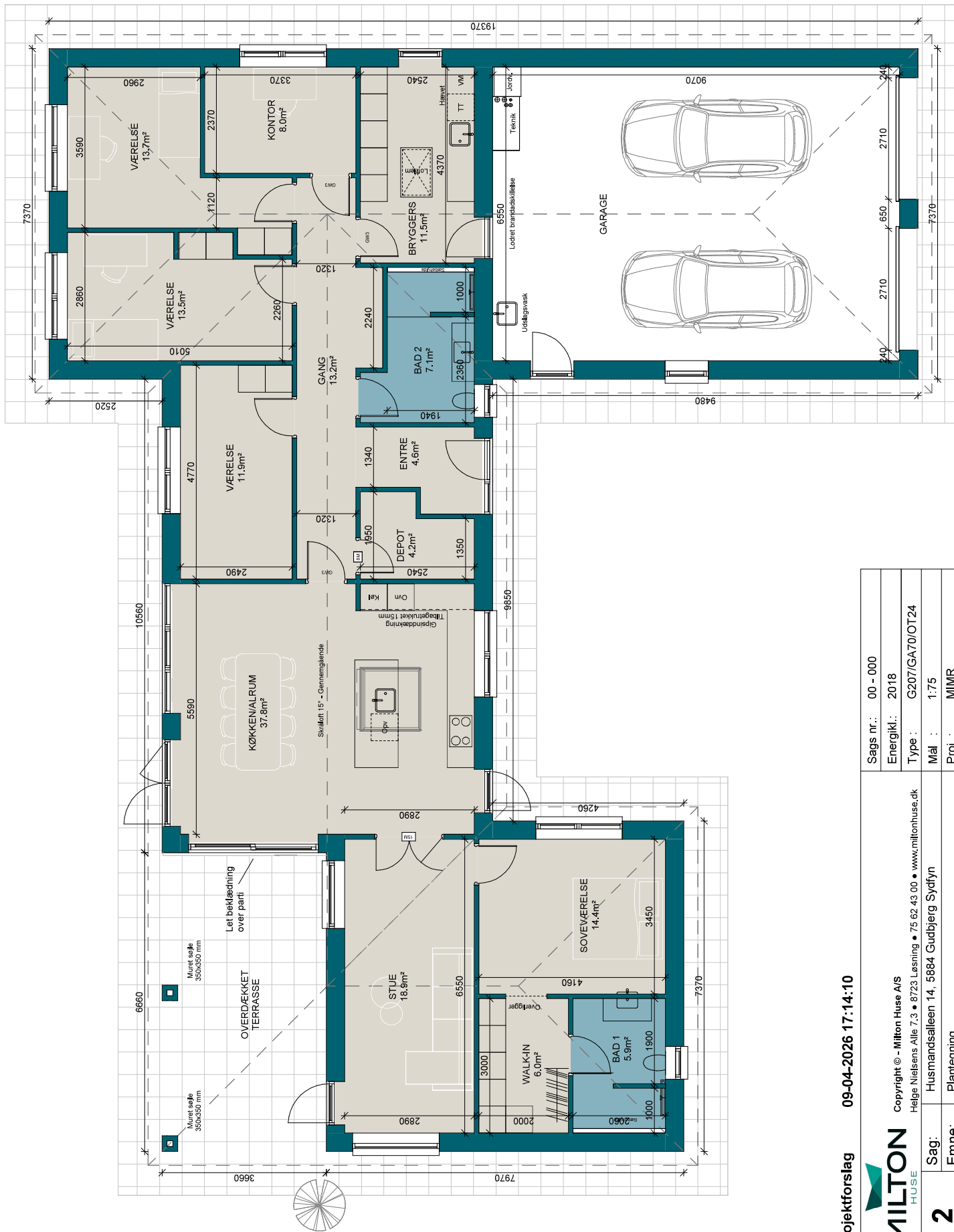
Projektforslag

Sag Husmandsalleen 14, 5884 Gudbjerg Sydlyn
 Emne: Situationsplan
 Tegn. nr.: 1

09-04-2026 17:14:07

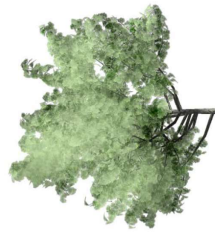
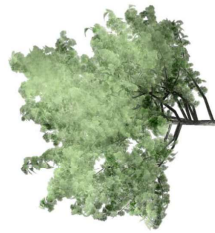
Type: G207/GA70/OT24
 EnergiKl.: 2018
 Mål: 1 : 200
 Proj: MIMR



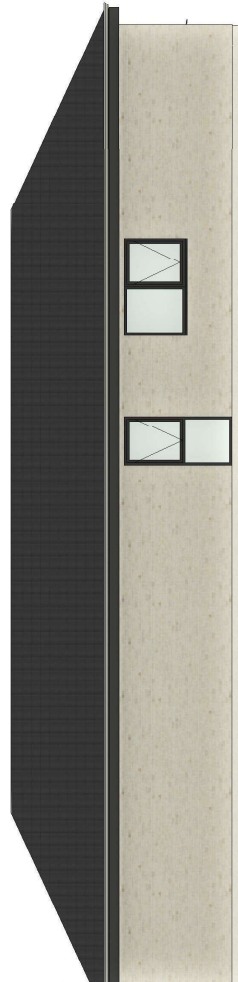


Projektorforlag 09-04-2026 17:14:10

MILTON HUSE Copyright © - Milton Huse A/S Helge Nielsens Alle 7.3 • 8723 Læsning • 75 62 43 00 • www.miltonhuse.dk	Sags nr.:	00 - 000
	Energikl.:	2018
	Type :	G207/GA70/OT24
	Mål :	1:75
Sag:	Husmandsalleen 14, 5884 Gudbjerg Sydlyn	
Emne:	Plantegning	
2		



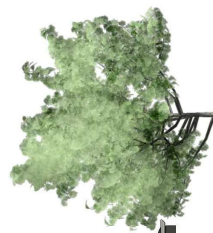
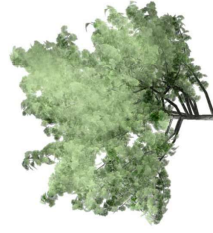
Facade mod Øst



Facade mod Nord



Facade mod Syd



Facade mod Vest

Projektforslag

Sag Husmandsalleen 14, 5884 Gudbjerg Sydlyn
 Emne: Skitse - Facader
 Tegn. nr.: 21

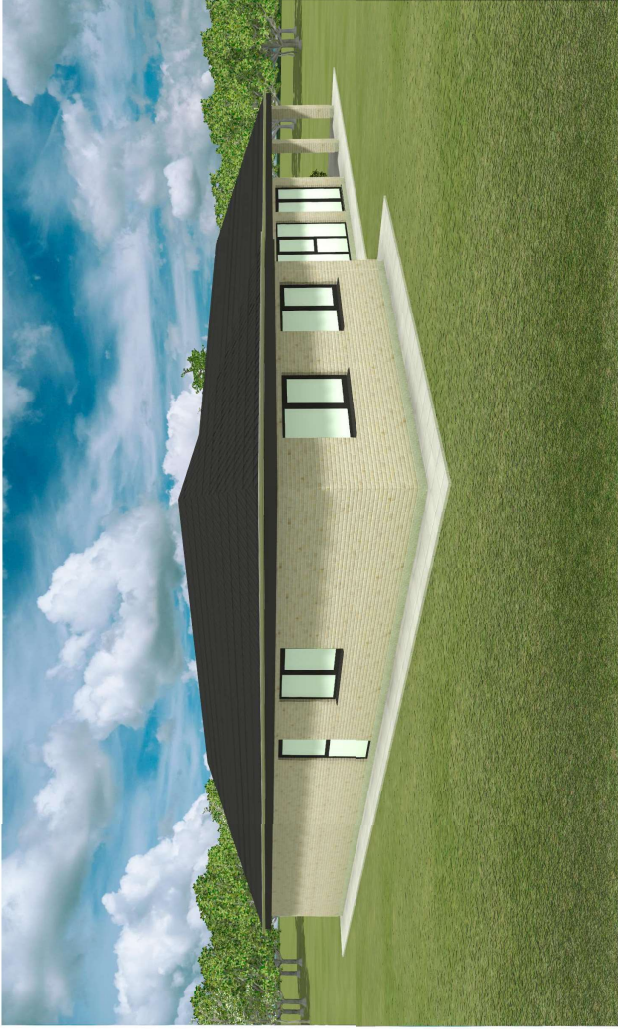
09-04-2026 17:14:18

Type: G207/GA70/OT24
 Energi kl.: 2018
 Mål: 1 : 100
 Proj: MIMR



Copyright © - Milton Huse A/S

Tegningerne er ophavsretsligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuancerforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndighedsvejledningskrav, statikkrav, Milton Huses interne kvalitetskrav, anvisningskrav fra Milton Huses standardleverandører og lignende, som vi fremgår af Hovedprojektet.



Projektforslag

Sag Husmandsalleen 14, 5884 Gudbjerg Sydlyn
Emne: Skitse - 3D
Tegn. nr.: 22

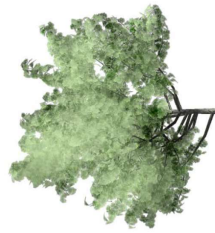
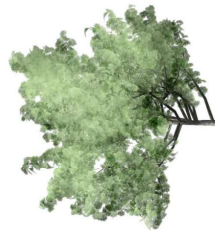
09-04-2026 17:15:04

Type: G3207/GA70/OT24
Energikl.: 2018
Mål:
Proj: MIMR

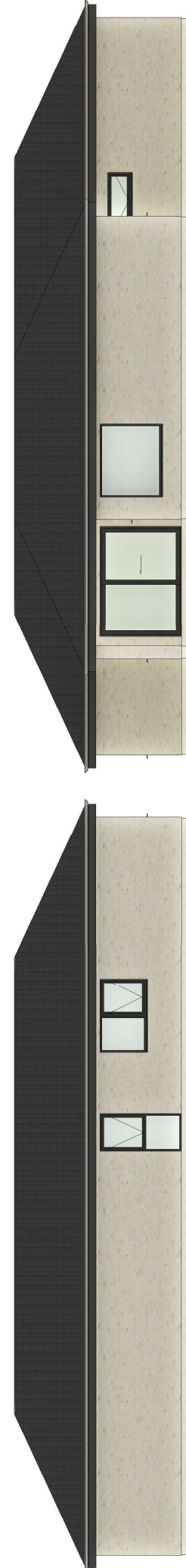


Copyright © - Milton Huse A/S

Tegningerne er ophavsretligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuancerforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndighedsvejledningskrav, statikkrav, Miljø Huses interne kvalitetskrav, anvisningskrav fra Miljø Huses standardleverandører og lignende, som vi fremgår af Hovedprojektet.

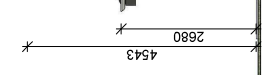
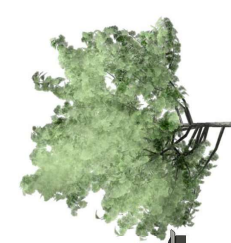
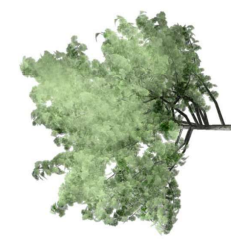


Facade mod Øst



Facade mod Nord

Facade mod Syd



Facade mod Vest

Projektforslag

Sag Husmandsalleen 14, 5884 Gudbjerg Sydlyn
 Emne: Skitse - Facader
 Teg. nr.: 21

14-04-2026 08:41:10

Type: G207/GA70/OT24
 Energi kl.: 2018
 Mål: 1 : 100
 Proj: MIMR



Copyright © - Milton Huse A/S

Tegningerne er ophavsretsligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuancerforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndighedsvejledningskrav, statikkrav, Milton Huses interne kvalitetskrav, anvisningskrav fra Milton Huses standardleverandører og lignende, som vi fremgår af Hovedprojektet.