



Svendborg
Kommune

Magnus Frimer-Larsen
Øster Allé 25
2100 København Ø

**Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling**
Team Byg
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg

5. maj 2025

Sagsid: S2025-529

Landzonetilladelse

Ejendom: Brændeskovvej 13, 5700 Svendborg,
BFE 3047226, matr.nr. 10i, Tved By, Tved

Landzone opførelse af nyt énfamiliehus på 183 m² heraf 30 m² overdækket areal.

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.
- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 20-03-2025 med tegningsbilag vedlagt afgørelsen.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler genopførelse af nyt enfamiliehus efter at det eksisterende 79 m² enfamiliehus er nedrevet.

Der er søgt landzonetilladelse til et 153 m² enfamiliehus med 30 m² overdækket areal i alt 183 m².

Huset opføres med sadeltag i 1½ etage, med et u-isoleret loftrum.

Huset opføres i træ med tagbeklædning af metalplader.

Det nye enfamiliehus placeres ca. 6 m længere mod syd end den eksisterende nordfacade.

Der terrænreguleres i forbindelse med det nye enfamiliehus med ca. 1 m til kote 71.50, udstrækningen af terrænreguleringen må ikke overskride den eksisterende terrænkote 68.50 ca. midt på grunden.

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

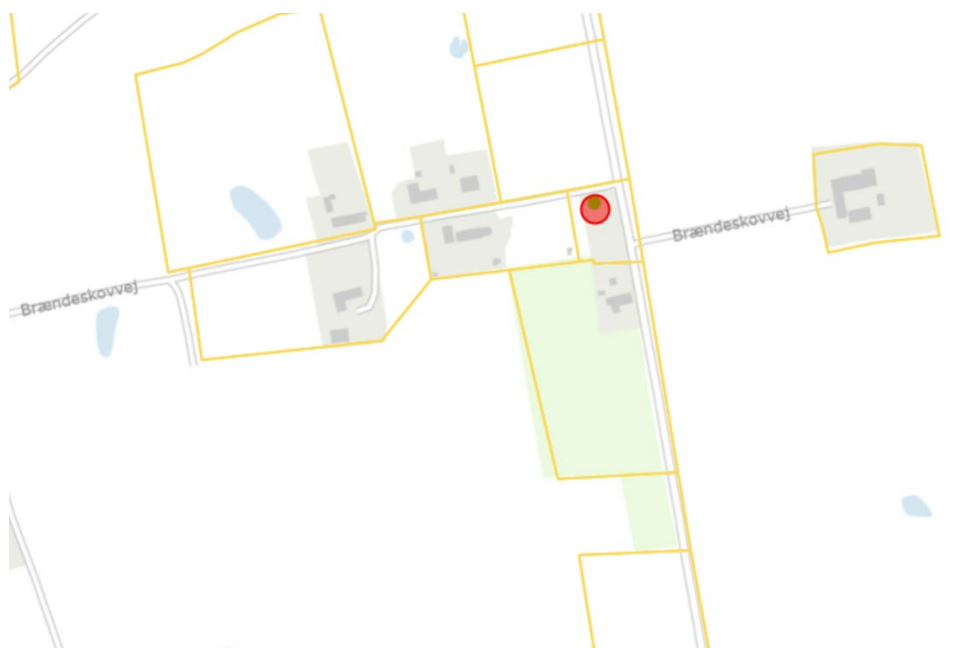
Fredag kl. 09.00-14.00

Ejendommen er 2251 m² og har ikke landbrugspligt.



Plangrundlag for området

Området omkring Brændeskovvej indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Det nye enfamiliehus ønskes opført indenfor landskabskarakterområdet Heldager Bakkelandskab. Den strategiske målsætning for området er beskyt.



Brændeskovvej 13, 5700 Svendborg

Strategi og indsats for delområde 9.M3 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Syd og øst for Heldagergård – 9.M3

Særligt karakteristisk, god tilstand

- Området bør fortsat dyrkes.
- Muligheden for at opleve områdets markante terræn skal bevares ved at friholde området for beplantning, som vil sløre dette.
- Området friholdes for byggeri og tekniske anlæg, som vil påvirke landskabet.
- Eventuelt ny bebyggelse placeres lavt i terrænet.
- Eventuelt ny bebyggelse tilpasses områdets lille skala.

Kommuneplan

Nej

Lokalplan

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.

Begrundelse for afgørelse

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

Der meddeles almindeligvis landzonetilladelse til en ny bolig efter nedrivning af en eksisterende bolig.

Der er søgt landzonetilladelse til et 153 m² enfamiliehus med 30 m² overdækket areal i alt 183 m².

Det nye enfamiliehus placeres ca. 6 m længere mod syd end den eksisterende nordfacade.

Der terrænreguleres i forbindelse med det nye enfamiliehus med ca. 1 m til kote 71.50. udstrækningen af terrænreguleringen må ikke overskride den eksisterende terrænkote 68.64 ca. midt på grunden.

Svendborg Kommune har vurderet, at et nyt større enfamiliehus med ca. samme placering som det eksisterende, ikke har en væsentlig øget påvirkning på de nære omgivelser og landskabelige forhold samlet set.

Terrænreguleringen med ca. 1 m er begrundet med at eksisterende terræn ligger lavere end vejen mod nord og vejen mod øst. Og at den tidligere bolig led under meget fugt fra undergrunden. Der er synligt grundvand på grundens sydlige del. Tilsyneladende er problemet til dels opstået i forbindelse med at vejen mod øst, for år tilbage er blevet hævet ved en terrænregulering.

Huset placeres i ca. samme kote som vejen mod nord og ca. 1 m lavere end vejen mod øst.

Svendborg Kommune har vurderet at bygningens placering og samlede højde er svarende til det der er almindeligt i området.

Særligt karakteristisk, god tilstand

- Området friholdes for byggeri og tekniske anlæg, som vil påvirke landskabet.
- Eventuelt ny bebyggelse placeres lavt i terrænet.
- Eventuelt ny bebyggelse tilpasses områdets lille skala.

Ejendommen ligger i et beskyttet område, Svendborg Kommune har vurderet, at det nye enfamiliehus ikke påvirker landskabet væsentligt mere end det tidligere hus på grund af ca. samme placering og anvendelse.

At det nye enfamiliehus er en mindre bebyggelse og derfor er tilpasset områdets lille skala, ved at ejendommen ligger i et område med flere lidt større landbrugsejendomme.

At huset placeres i niveau med terræn mod nord og vest, lavere end omgivende terræn mod øst, og en anelse højere end terræn mod vest og syd, samlet set

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: Situationsplan, Kote plan, plan, snit og facader
- Klagevejledning efter planloven

Myndigheder og foreninger:

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

Venlig hilsen



Jette Voss

Bygningskonstruktør

Dir. tlf. +4562233328

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 fejltolket 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.

Terrænregulering |

A) Terræn ved vej reguleres til gennemsnitligt vejniveau, kote 71.50.

Huset placeres efter vejbyggelinje jf. servitut af 1960 - uden højdetillæg.

B) Terræn syd for hus reguleres til kote 71.00, dog med let fald væk fra hus. Midt på grunden møder terrænregulering B, de naturlige koter.

C) Terræn vest for hus falder naturligt mod skel, til eksisterende kote. (ca. kote 69.00-69.50)

D) Terræn falder herefter stejlest muligt for at begrænse samlet terrænregulering.



Magnus Frimer-Larsen | Brændeskovvej 13, 5700 Svendborg

Hans Becker, arkitekt maa.

m: hansvaerk@gmail.com

t: +45 51 92 73 57

c: 35 30 42 74



Plan 01 - Opmålingsplan

Adresse : Brændeskovvej 13, 5700 Svendborg
Matr. nr. 10i Tved By, Tved
Opmåling foretaget i september 2024
Byggelinjer indtegnet i henhold til servitut fra 1960



Møllergade 105B, 1. sal
DK-5700 Svendborg
51953377

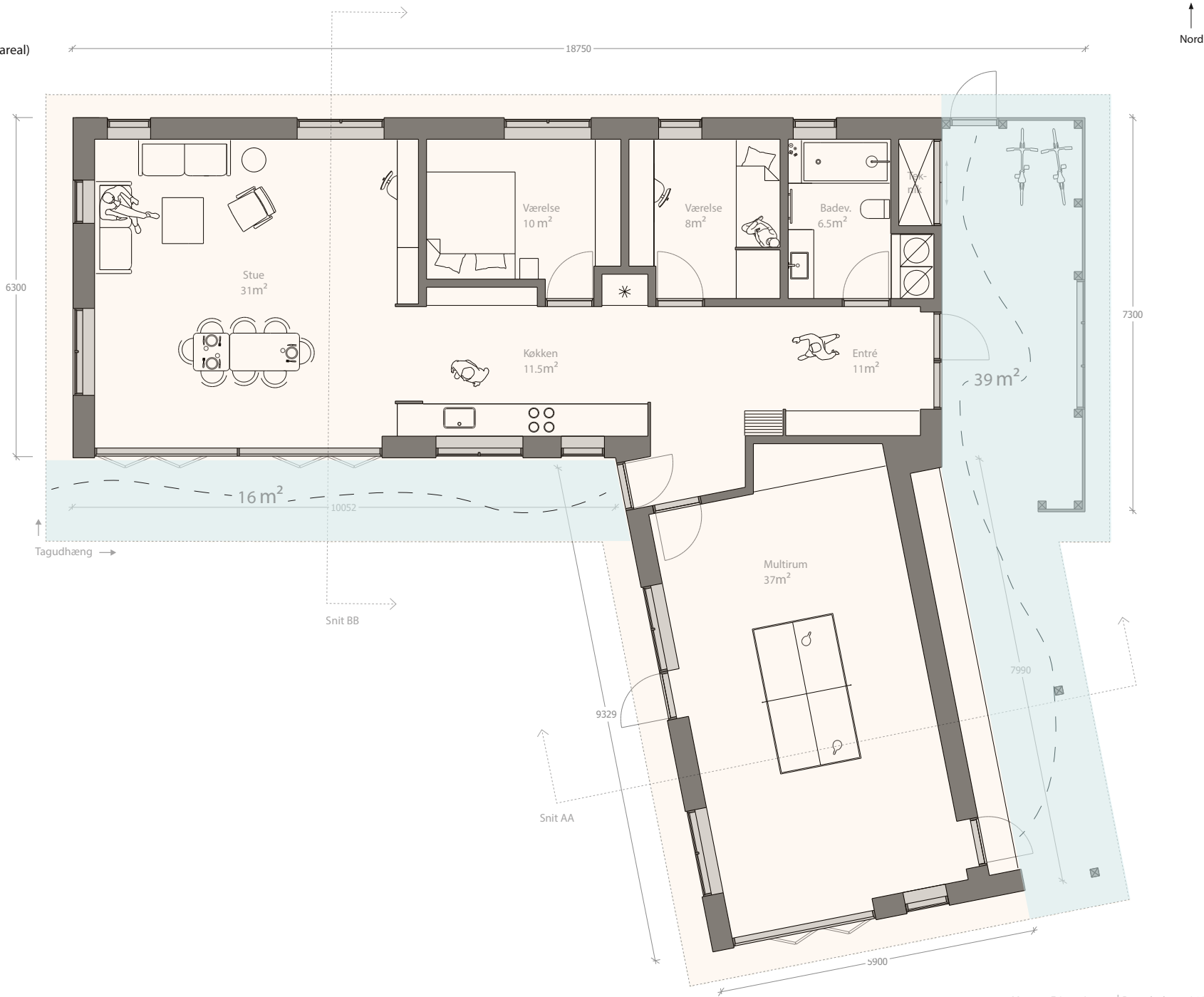
info@forskel-land.dk - www.forskel-land.dk

ANDERS	AWH	AWH	23.09.2024
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM2	DVR90	420 x 297	1:250
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2400122	2400122-001-001	1	
PROJEKTRNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

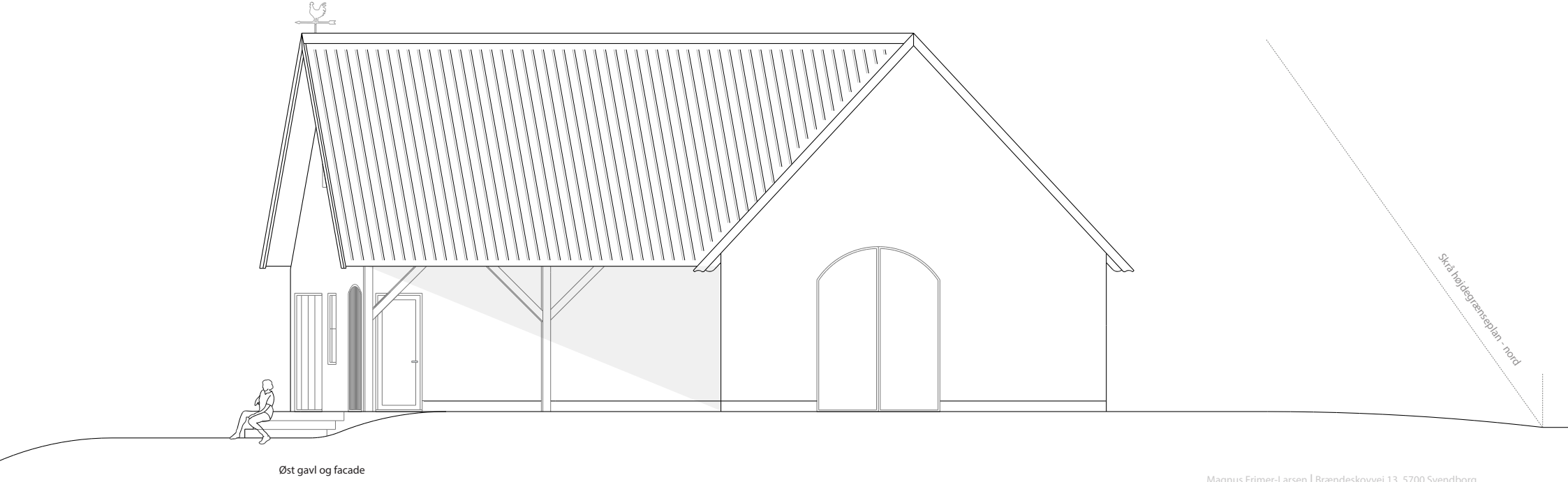
Areal
153 m² (208 m² inkl. overdækket areal)

55 m² overdækket areal
(over 0.5 m udhæng)

A4 print







Skra højegrænseplan

Ydervægsbeklædning holder
7.6 m til vestligt skel

Ydervægsbeklædning holder
11.5 m til østligt skel

Syd gavl og facade

Nord facade

Magnus Frimer-Larsen | Brændeskovvej 13, 5700 Svendborg

Hans Becker, arkitekt maa.

m: hansvaerk@gmail.com

t: +45 51 92 73 57

c: 35 30 42 74