



Svendborg
Kommune

Peter Tjæreborg
Sirius Alle 045
3500 Værløse

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

4. juli 2025

Sagsid: S2025-953

Landzonetilladelse

Ejendom: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup,
BFE 3038156, matr.nr. 24a, Kirkeby By, Kirkeby

Landzone Opførelse af énfamiliehus på 285 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.
- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 15-05-2025 og med tegninger dateret den 05-05-2025
- At bygningen placeres inden for tilknytningskravet (20meter) af bygning 4.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt énfamiliehus på 285 m². Énfamiliehuset ønskes opført i murværk i mørke nuancer og med sort betontagsten. Iht. Tegningsmaterialet er bygningen 33,7 m lang og 8,45 m bred.

Ejendommen er 6.463,81 m² og har ikke landbrugspligt.

Plangrundlag for området

Området omkring Trollekrogsvej 16 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Boligen ønskes opført indenfor landskabskarakterområ-

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

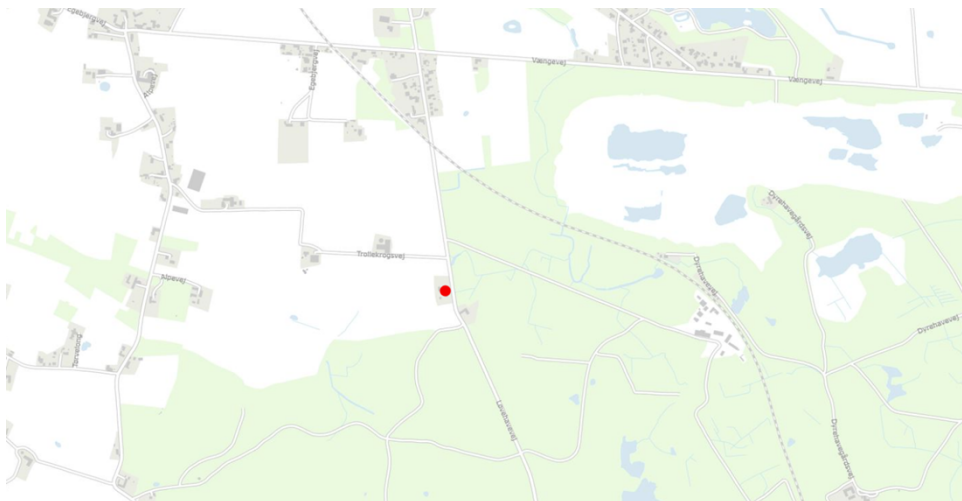
Mandag-onsdag kl. 09.00-15.00

Torsdag kl. 10.00-16.30

Fredag kl. 09.00-14.00



det Egebjerg Bakker. Den strategiske målsætning for området er beskyt.



Boligen ønskes opført på ejendommen Trollekrogsvej 16, som er beliggende Syd for Kirkeby.

Strategi og indsats for delområde 5.M1 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Den centrale del af karakterområdet – 5.M1

Karakteristisk, særlige visuelle oplevelsesmuligheder (de øvre dele af Egebjerg Bakker), god tilstand, dog middel langs højspændingsledningen

- Tiltag der vil medføre ændringer i karakteren skal undgås.
- Udsigterne over Øhavet skal bevares ved at friholde området for tilplantning og understøtte en driftsform som vil bevare de dyrkede marker som åbne.
- Nybyggeri i området skal undgås.
- Som minimum skal landskabets lille skala bevares, ved at friholde landskabet for tilbygninger, nyt byggeri og nye landskabselementer generelt, som vil bryde områdets skala.
- De markante og rum skabende skovbryn skal opretholdes.
- Ved ændringer i naboområderne mod syd, bør påvirkning af udsigten klarlægges med henblik på at undgå at udsigten forstyrres.
- Nedgravning af højspændingsledninger skal prioriteres højt på strækningen over Egebjerg Bakker.
- Overdrevsområdet Rødme Svinehaver skal særligt beskyttes ved forsat ekstensiv drift og udsigterne fra området friholdes for elementer som vil bryde denne.

Kommuneplan

Ingen kommuneplanramme

Lokalplan

Ingen lokalplan

Konfliktlag

Natura 2000

Ingen

Bilag IV-arter

Ingen

Økologiske forbindelser KP21

Ingen

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP13

Ingen

Strandbeskyttelseslinjen

Ingen

Kystnærhedszone

Ingen

Fredskov

Ingen

Anden fredning

Ingen

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.

Det ansøgte omfatter opførelse af et nyt énfamiliehus på 285 m² i landzone.

Det tidligere helårshus på ejendommen er nedrevet. Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt, og der er derfor ikke tale om et stuehus til en landbrugsejendom.

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, der nedrives. Dette bygger på en antagelse om, at ejeren har en berettiget forventning om at kunne genopføre boligen – særligt hvis den tidligere bolig har været benyttet til helårsbeboelse.

Landskabskarakteranalyse

Efter en samlet vurdering vurderes det, at det ansøgte byggeri kan indpasses i landskabet uden at tilsidesætte de landskabelige hensyn, som området er udpeget for at beskytte. Det skyldes, at:

Der er tale om et erstatningsbyggeri i stedet for et tidligere helårshus, hvilket ikke medfører en ny bebyggelsesstruktur, men en videreførelse af den eksisterende anvendelse.

Det nye hus placeres i umiddelbar nærhed af den tidligere bolig.

Huset opføres i en lav skala og med materialer, der tilpasses omgivelserne, således at det ikke opleves som et fremmed eller dominerende element i landskabet.

Der sker ingen tilplantning eller etablering af nye landskabselementer, som kan sløre de markante og rumskabende skovbryn eller forstyrre udsigten over Øhavet.

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

Simon Andreasen
Byggesagsbehandler

Dir. tlf. +4562233321

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.

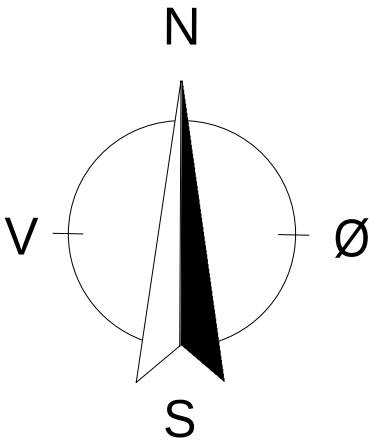
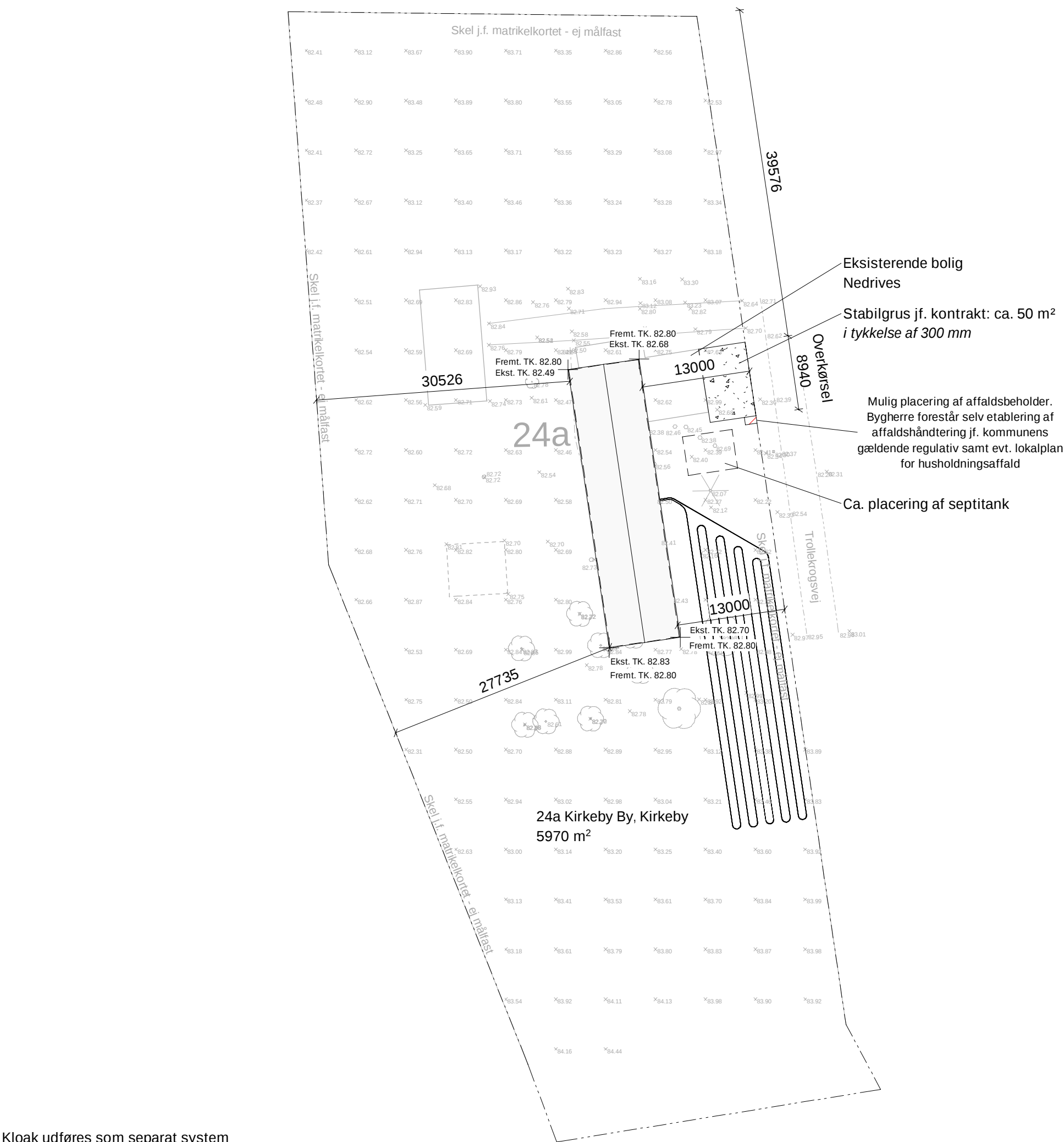
Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

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.



FÆRDIG SOKKELKOTE 83.00 DVR90

Jordvarmeanlæg:
Jf. beregning placeret iht. tegning og nedgraves iht. leverandøranvisninger.
Slangerne placeres min. 1500 mm fra hus sokkel og 600 mm fra skel

Nedgravningsdybde:
Slanger udlægges cc 1000 mm i 1 lag og nedgraves i en dybde af ca.
0.9 - 1m dog minimum 0.9 m

AREALOVERSIGT:

- GRUND	5970.00 m²
- BOLIG	285.00 m²

- BEBYGGET AREAL SAMLET	285.00 m²
-------------------------	-----------

$\frac{\text{bolig m}^2}{\text{grundens areal}} \times 100 = \text{bebyggelsesprocent}$

$\frac{285.00 \text{ m}^2}{5970.00 \text{ m}^2} \times 100 = 4.77 \%$

Kloak udføres som separat system
afledes til off. anlæg

Byggesag: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Mette & Kristine og Peter & Jan

Proj.: KNI Dato.: 05-05-25

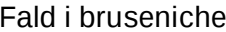
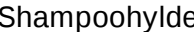
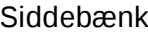
Emne: Situationsplan

Mål: 1 : 500 Sagsnr.: 336083

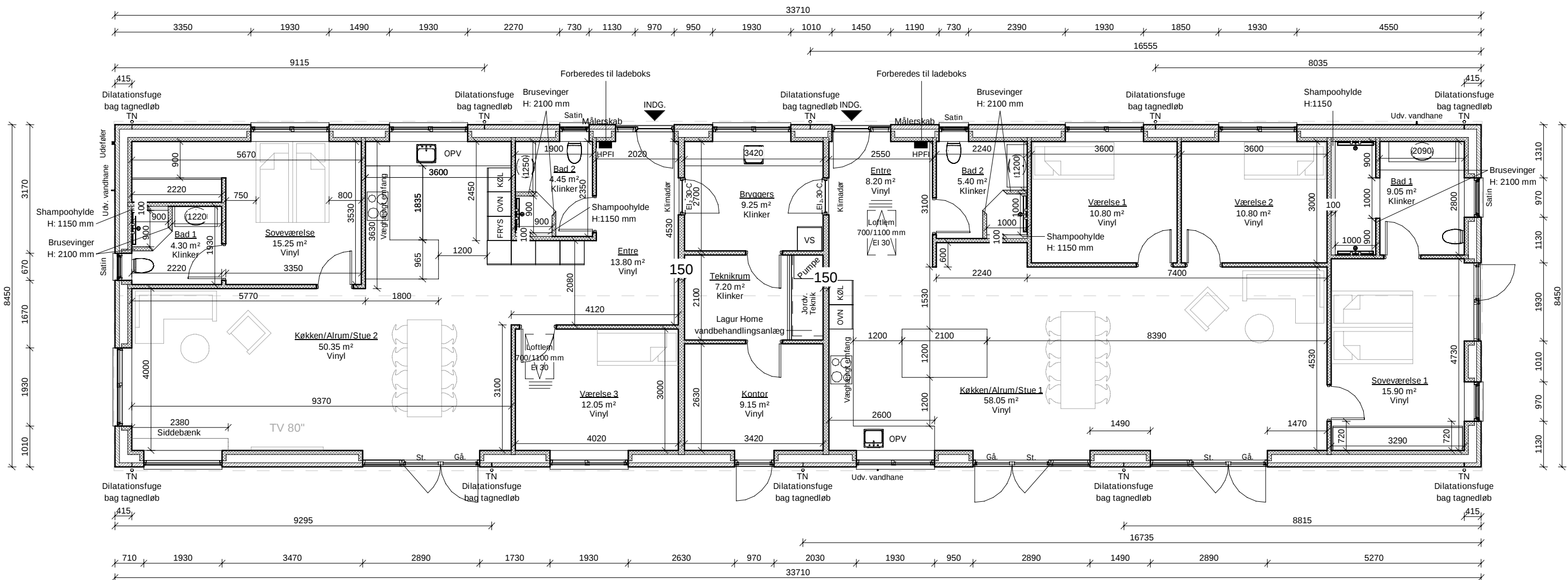
Matr.nr.: 24a

Hybel
Hybel Syd A/S
Triangeln 24 st tv
6000 Kolding
Tlf.nr.: 75 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk

Tegn.nr.:



Krav til lysningsareal jf. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal
	1	0.80 m ²	
Kontor			
9.17 m ²	1	1.55 m ²	16.49%
Køkken/Alrum/Stue 1			
58.05 m ²	5	11.85 m ²	20.00%
Køkken/Alrum/Stue 2			
50.35 m ²	5	11.45 m ²	22.26%
Soveværelse			
15.25 m ²	1	1.80 m ²	11.49%
Soveværelse 1			
15.91 m ²	3	4.15 m ²	25.49%
Værelse 1			
10.80 m ²	1	1.80 m ²	16.22%
Værelse 2			
10.80 m ²	1	1.80 m ²	16.22%
Værelse 3			
12.06 m ²	1	1.80 m ²	14.53%

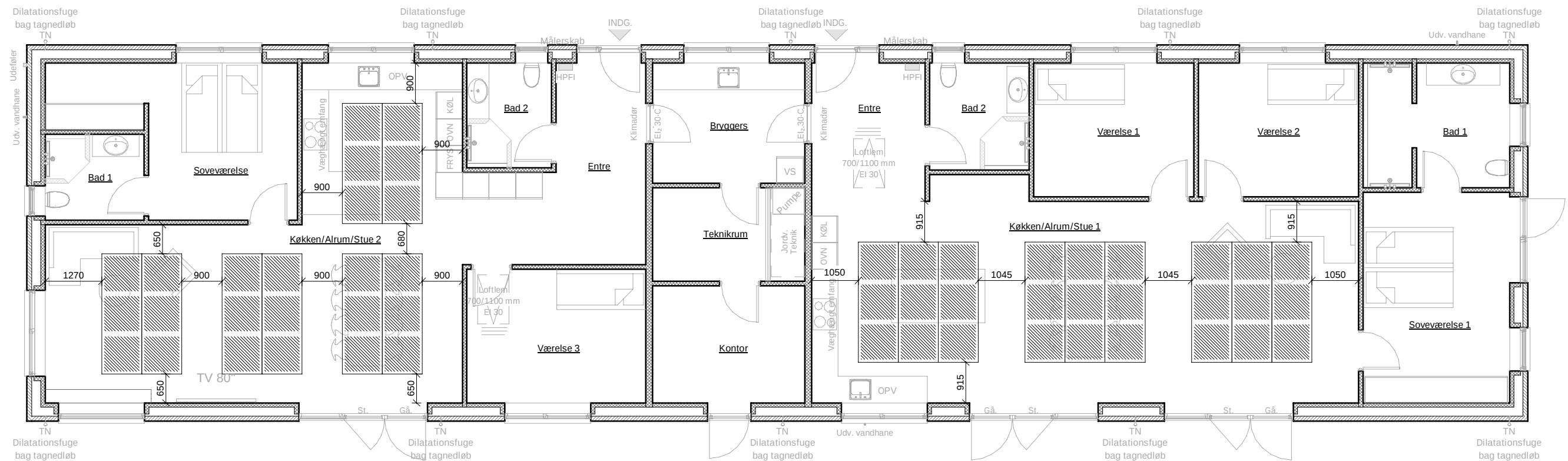


Byggesag: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup

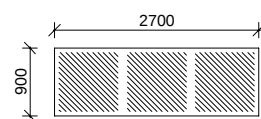
Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Mette & Kristine og Peter & Jan	Proj.: KNI	Dato.: 05-05-25
Emne: Plantegning	Mål: 1:100	Sagsnr.: 336083
<u>Hvæl Syd A/S</u>	Matr.nr.: 24a	

Tegn.nr.:



BEMÆRK
Samtlige mål er vandrette



17 stk. Akustikplade 6 mm (Globe G1F) runder huller (hele plader 900x2700 mm)

Byggesag: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Mette & Kristine og Peter & Jan

Proj.: KNI Dato.: 05-05-25

Emne: Loftplan

Mål: 1 : 100 Sagsnr.: 336083

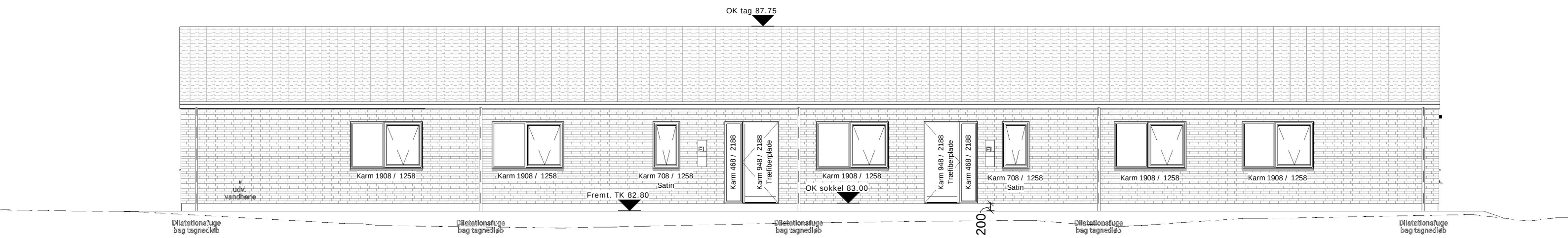
Hybel
Hybel Syd A/S
Triangeln 24 st tv
6000 Kolding
Tlf.nr.: 75 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk

Matr.nr.: 24a

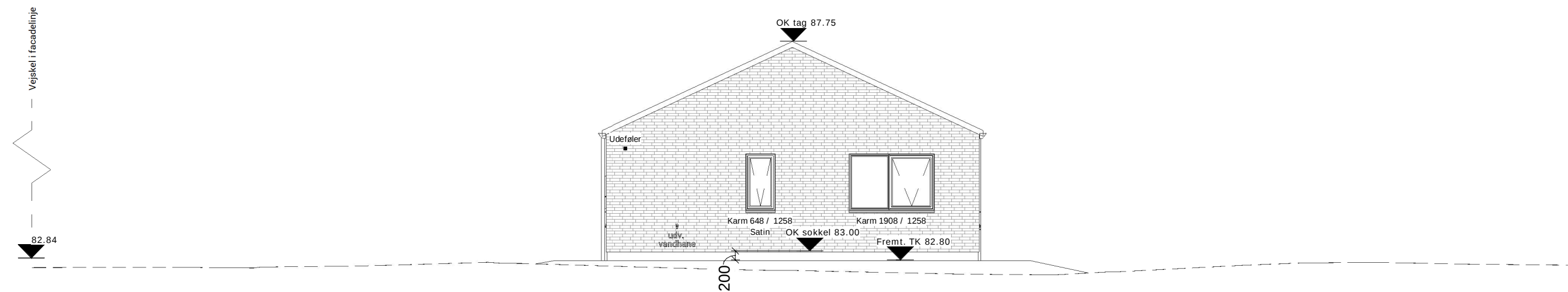
Tegn.nr.:

2.1

FACADE MOD ØST



FACADE MOD NORD



- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Egersund EW2288 - LESS Dodenkop, rød med gyldne, violette og mørke nuancer, blødstrøgne
- Vinduer: Rationel AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / antrazit udv. (Ral 9010 / 2100 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup

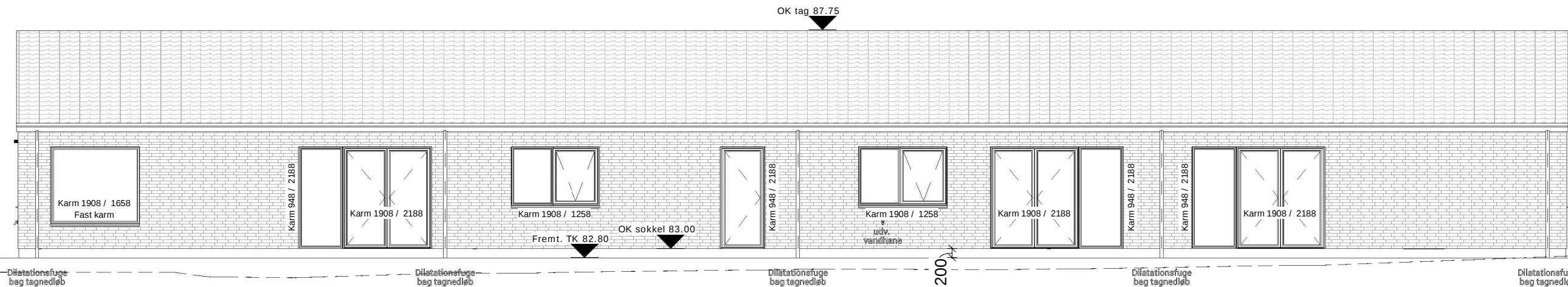
Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre:	Mette & Kristine og Peter & Jan	Proj.:	KN1	Dato.:	05-05-25
Emne:	Facader	Mål:	1:100	Sagsnr.:	336083
		Matr.nr.:	24a		

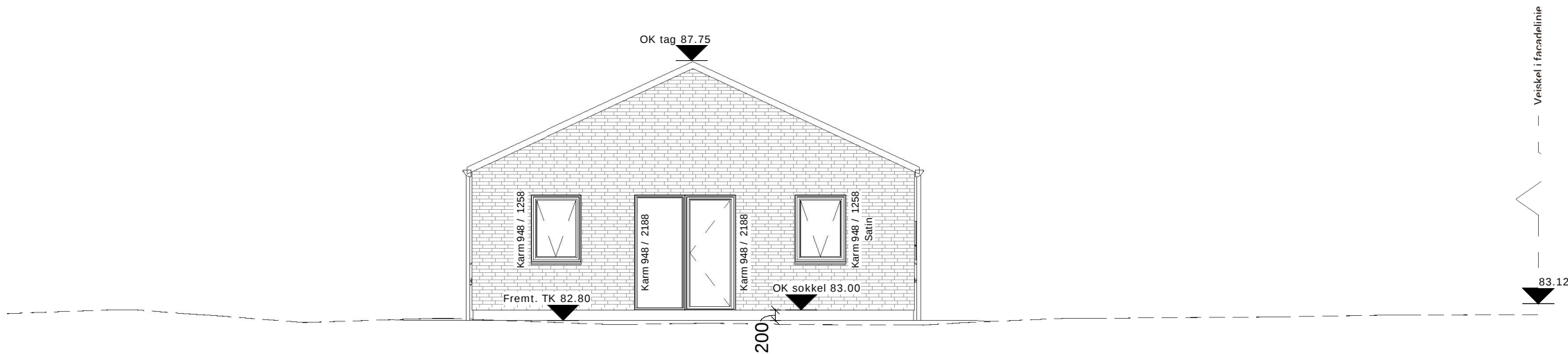
Hybel
Hybel Syd A/S
Triangeln 24 st tv
6000 Kolding
Tlf.nr.: 75 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk

Tegn.nr.:

FACADE MOD VEST



FACADE MOD SYD



- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Egernsund EW2288 - LESS Dodenkop, rød med gyldne, violette og mørke nuancer, blødstøgne
- Vinduer: Rational AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / antrazit udv. (Ral 9010 / 2100 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Trollekrogsvej 16, 5771 Stenstrup

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Mette & Kristine og Peter & Jan

Proj.: KNI Dato.: 05-05-25

Emne: Facader

Mål: 1:100 Sagsnr.: 336083

Matr.nr.: 24a

Tegn.nr.:

Hybel
Hybel Syd A/S
Triangeln 24 st tv
6000 Kolding
Tlf.nr.: 75 60 10 70
Mail: info@hybelhuse.dk