

Svendborg Kommune
Ramsherred 5
5700 Svendborg

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

16. september 2026

Sagsid: S2026-1097

Landzonetilladelse

Ejendom: Skolevej 50, 5874 Hesselager,
BFE 3025706, matr.nr. 6g, Hesselager By, Hesselager

Afgørelse

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

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningmateriale af den 27-05-2026

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler ændringsansøgning fra forstanderbolig til forsamlingshus kaldt folkehuset.

Folkehuset Hesselager skal fungere som byens dagligstue — et varmt, imødekomende og uformelt samlingspunkt, hvor alle kan føle sig hjemme. Huset skal skabe rammer for både spontane møder og planlagte aktiviteter og fremme relationer, kreativitet og fællesskab på tværs af funktionsevne, alder, køn og kultur. Huset skal rumme mulighed for kulturelle oplevelser og sociale fællesskaber, hvor netværk bruges aktivt til at skabe nye relationer, der styrker trivsel, kreativitet og sammenhold.

Der vil ikke ske nogle væsentlige ændringer på den eksisterende bebyggelse

Ejendommen er 24.753m² 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

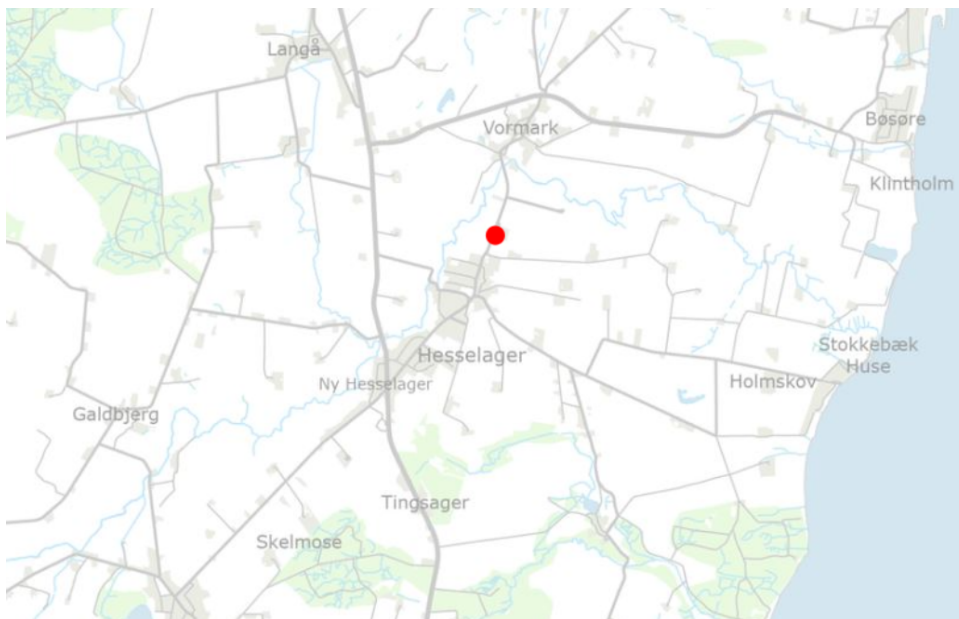
Torsdag kl. 10.00-16.30

Fredag kl. 09.00-14.00



Plangrundlag for området

Området omkring Skolevej 50 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Anvendelsesændringen ønskes indenfor landskabskarakterområdet Vormark Moræneflade. Den strategiske målsætning for området er tilpas.



Anvendelsesændringen ønskes på ejendommen Skolevej 50, som er beliggende uden for Hesselager.

Strategi og indsats for delområde 14.M1 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Karakteristisk, god tilstand

- Områdets uforstyrrede præg skal så vidt muligt bevares.
- Nyt byggeri bør holdes lavt og placeres således at det ikke bryder de lange kig, som findes hen over landbrugsfladen. Dette kan bl.a. ske ved at placere byggeriet lavt i terrænet og etablere skærmende beplantning som i form og artsvalg afspejler den eksisterende bevoksning, dvs. fragmenterede løvtræs bevoksninger, som dækker dele af bebyggelsen.

Kommuneplanramme

10.02.02.296 - Offentlig område Hesselager Skole

Der er en kommuneplanramme for området, som udlægger området til offentligt område med byzone som fremtidig zonestatus. Da det ikke er overgået til byzone endnu, forudsætter det ansøgte en landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Specifik anvendelse:

- Daginstitutioner
- Uddannelsesinstitutioner

- Kulturelle institutioner
- Nærrekreativt område
- Område til offentlige formål

Lokalplan

Der er ingen lokalplan for området.

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.

Der meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af den tidligere inspektørbolig ved Hesselager Skole til folkehus. Folkehuset skal anvendes som et lokalt samlingssted for blandt andet foreningsaktiviteter, møder, café- og fællesskabsaktiviteter, mindre kulturarrangementer samt aktiviteter for børn, unge og øvrige borgere i lokalområdet. Huset forventes primært anvendt i tidsrummet kl. 10-21 på hverdage, dog med mulighed for anvendelse på øvrige tidspunkter i begrænset omfang.

Der er lagt vægt på, at projektet gennemføres i en eksisterende bygning uden udvidelse af bebyggelsens omfang, og at de udvendige ændringer er begrænsede. Endvidere er der lagt vægt på, at anvendelsen understøtter lokalsamfundets fællesskaber og har en naturlig sammenhæng med områdets eksisterende offentlige funktioner. Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige landskabelige, miljømæssige eller nabomæssige påvirkninger, og det findes derfor foreneligt med de hensyn, der varetages gennem planlovens landzonebestemmelser.

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.02.02.296, der udlægger området til offentlige formål med fremtidig byzone som zonestatus. Rammen giver blandt andet mulighed for daginstitutioner, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, nærrekreative formål samt øvrige offentlige formål.

Det ansøgte omfatter indretning af et folkehus i en eksisterende bygning til brug for lokale fællesskabs-, kultur- og foreningsaktiviteter. Anvendelsen vurderes at have karakter af en kulturel institution og et offentligt formål, som understøtter lokalsamfundets fællesskaber og aktiviteter. Projektet er dermed i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser.

Der er endvidere lagt vægt på, at projektet gennemføres inden for eksisterende bygningsmæssige rammer uden udvidelse af bebyggelsen, og at anvendelsen har en naturlig tilknytning til Hesselager Skole og områdets øvrige offentlige funktioner. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens planlægningsmæssige intentioner for området.

Landskabskarakteranalyse

Landskabskarakteranalysen er et centralt fagligt værktøj, som bruges i sagsbehandlingen af landzonetilladelser.

Den skal være med til at sikre, at nyt byggeri eller ændret arealanvendelse ikke skader landskabets særlige kendetegn og naturværdier.

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Vor-mark Moræneflade, hvor den strategiske målsætning i kommuneplanen er tilpas. Målsætningen indebærer, at områdets uforstyrrede præg så vidt muligt skal bevares, og at nyt byggeri skal tilpasses landskabet, så de karakteristiske kig over landbrugsfladen ikke påvirkes væsentligt. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at projektet omfatter en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, og at der ikke sker udvidelse af bebyggelsen. De udvendige ændringer begrænser sig til mindre facadeændringer samt etablering af en adgangsrampe. Projektet medfører derfor ikke nye landskabelige elementer eller en ændret oplevelse af området.

Kommunen vurderer på den baggrund, at anvendelsesændringen ikke påvirker landskabskarakteren, de visuelle oplevelser eller de landskabelige værdier i området, og at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens landskabelige strategi og målsætning for området.

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 samt beskrivelser
- 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.

Svar på spørgsmål vedrørende landzonetilladelse til folkehus i Hesselager

1. Projektets anvendelse og omfang

- En nærmere beskrivelse af forsamlingshusets formål og anvendelse

Folkehuset Hesselager skal fungere som byens dagligstue — et varmt, imødekomende og uformelt samlingspunkt, hvor alle kan føle sig hjemme. Huset skal skabe rammer for både spontane møder og planlagte aktiviteter og fremme relationer, kreativitet og fællesskab på tværs af funktionsevne, alder, køn og kultur. Huset skal rumme mulighed for kulturelle oplevelser og sociale fællesskaber, hvor netværk bruges aktivt til at skabe nye relationer, der styrker trivsel, kreativitet og sammenhold.

- Oplysning om hvilke typer arrangementer der forventes afholdt
 - o Hyggeligt mødested for børnefamilier – fx kan der er i forbindelse med folkekøkken på skolen være parallelle aktiviteter i folkehuset rettet mod børn.
 - o Trygt hæng-ud-sted for byens børn og unge – som indendørs supplement til Fællestage/UngeLy på skolens boldbane som opføres i 2026.
 - o Fredagsbar i hyggelige rammer.
 - o Singleaftner for ensomme.
 - o Mødested for lokale dagplejere.
 - o Mødested for mødregrupper/barselscafé.
 - o Spillecafé; dart, skak, bordtennis, brætspil mv.
 - o Hyggelig base for eksisterende foreninger, herunder møderum også til mindre generalforsamlinger
 - o Base for ny petanqueforening (efter opfordring fra lokale petanque-entusiaster bliver der anlagt baner i forbindelse med omdannelse af skolens boldbane).
 - o Filmklub / tv-stue hvor man kan mødes til fælles oplevelser på TV.
 - o Mindre kulturarrangementer, herunder i regi af aftenskolen.
 - o Hyggelig base for forældre ved afholdelse af Børnedisco/Sodavandsdisco på skolen.
 - o Base for analog information om fællesskaber og arrangementer i lokalområdet, herunder også for nye tilflyttere til Hesselager.
- Oplysning om forventet antal brugere/deltagere:
 - o typisk antal: 20
 - o maksimalt antal: 100
- Oplysning om hvor ofte forsamlingshuset forventes anvendt (fx ugentligt, månedligt, sæsonvis)

*Anvendes på daglig basis af mindre grupper ad gangen
Månedligt vil der afholdes arrangementer med større grupper*

- Oplysning om anvendelsestidspunkter (dag/aften/weekend)

Kan i princip anvendes 24/7 men forventes primært anvendt i tidsrummet 10-21 og primært på hverdage.

2. Nabohensyn og miljøforhold

- Oplysning om eventuelle støjgener (fx musik, arrangementer, udendørs ophold)

Der ventes ikke at være væsentlige støjgener forbundet med brug af huset. Lejlighedsvis vil der være mindre arrangementer herunder også udendørs, men større arrangementer vil efter aftale med skolen blive afholdt i Glassalen.

- Oplysning om eventuelle lysgener (udendørs belysning)

Der indgår ikke udendørs belysning i projektet

- Oplysning om affaldshåndtering

Det første år efter indvielse af folkehuset, vil brugerne have adgang til affaldscontainere på skolen. Herefter bliver folkehuset tilmeldt Vand og Affalds gængse affaldsordning, og containere vil blive opstillet i nær tilknytning til huset.

- Beskrivelse af, hvordan der tages hensyn til naboer

Folkehuset har ingen nærved liggende naboer bortset fra skolen. Der foreligger en samarbejdsaftale med skolen (vedlægges som bilag), herunder med en årlig evaluering af naboskabet.

- Eventuelle afværgeforanstaltninger (fx begrænsning af brug eller åbningstider)

Gennem samarbejdsaftalen mellem skolen og foreningen kan der foretages en tilpasning af aktiviteter, hvis der opstår problemer med brugen i fht. skolens interesser.

3. Plan- og landskabsmæssige forhold

- En kort redegørelse for, hvordan projektet tilpasses det omkringliggende landskab

Projektet realiseres som et folkehus i eksisterende byggeri og har derfor minimal påvirkning. Tilgængelig sikres gennem en rampe, som er tilpasset huset og de omkringliggende omgivelser.

- Oplysning om projektets sammenhæng med lokalområdet (fx foreningsliv eller lokalsamfund)

Projektet realiseres som led i områdefornyelsen i Hesselager, som sker under Svendborg Kommune men i et tæt samarbejde med lokalsamfundet. Heraf udspringer foreningen Folkehuset Hesselager, som får ansvar for at drifte og aktivere folkehuset, når det står færdigt.



Bygning 15
Institutions formål
45 m2

Bygning 10
Daginstitution
259 m2

Bygning 16
Udhus 25 m2

Bygning 14
Udhus 35 m2

Bygning 1
Grundskole
2242 m2

Bygning 18 & 19
container 28m2

Bygning 17
Overdækning
40 m2

Legelabyrint

Bygning 4
Grundskole
288 m2

Bygning 3
Garage
27 m2

Multibane

Bygning 20
Fritids formål
58 m2

Bygning 7
Overdækning
16 m2

Bygning 1
Grundskole
2242 m2

Bygning 2
Daginstitution
141 m2

Bygning 8
Overdækning
42 m2

Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA
Bygherre Svendborg kommune			
Bygning Hesselager folkehus			
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager			
Indhold Situationsplan			



Fase	Project Status	
Projekt ID	Project Number	
Mål	1 : 500	Rev.
Tegnings nr.: A107		

Tegnings nr.:
A107

Bebyggelsesprocent:

Grundstørrelse: 24.753 m²

Matrikel nr: 6g Hesselager by

Tilladt bebyggelses iht. kommuneplan
10.02.02.296 = 40%

Nuværende zone: Landzone
Fremtidig zone: Byzone

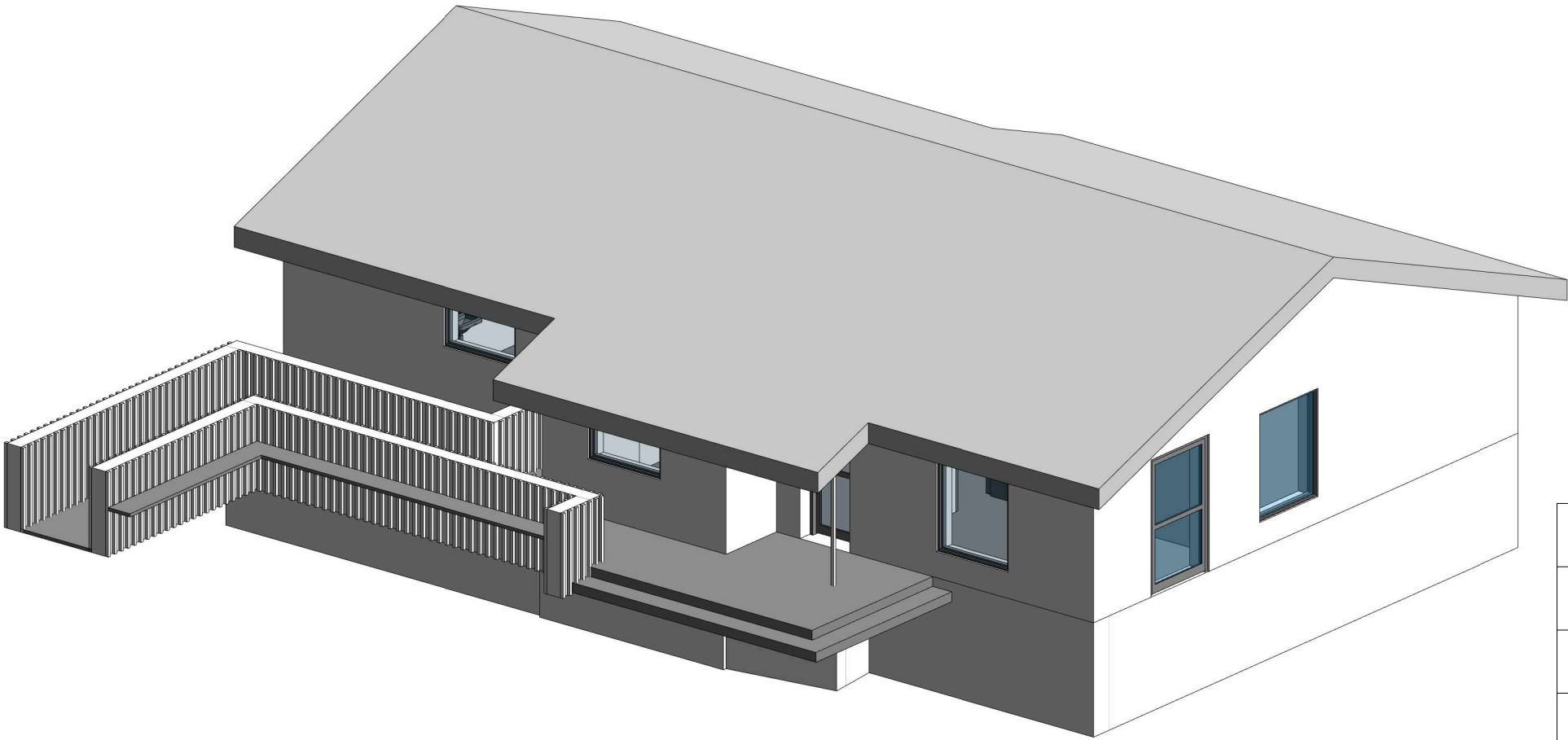
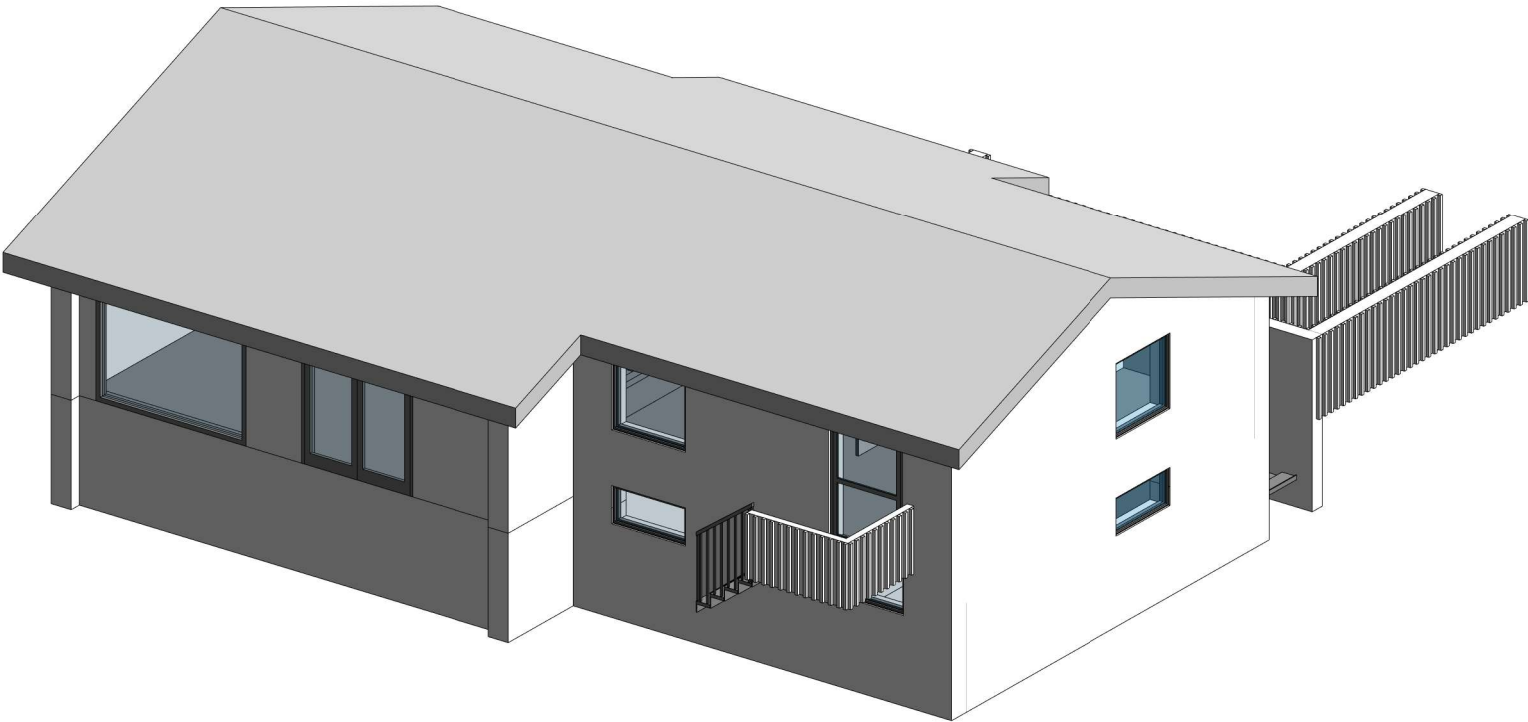
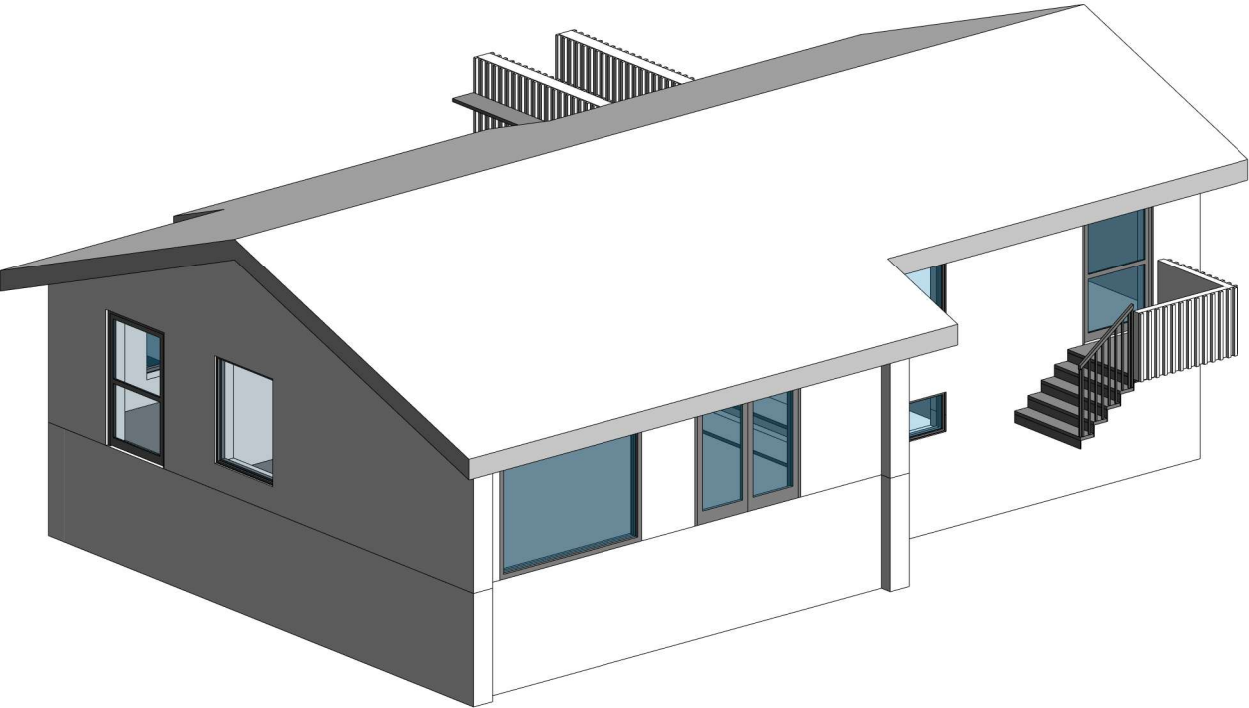
Eksisterende bebyggelse:
2242 + 141 + 27 + 288 + 16 + 42 + 259 +
35 + 45 + 25 + 40 + 14 + 14 + 58.

$3.246 \text{ m}^2 \times 100 / 24.753 = 13,11 \%$

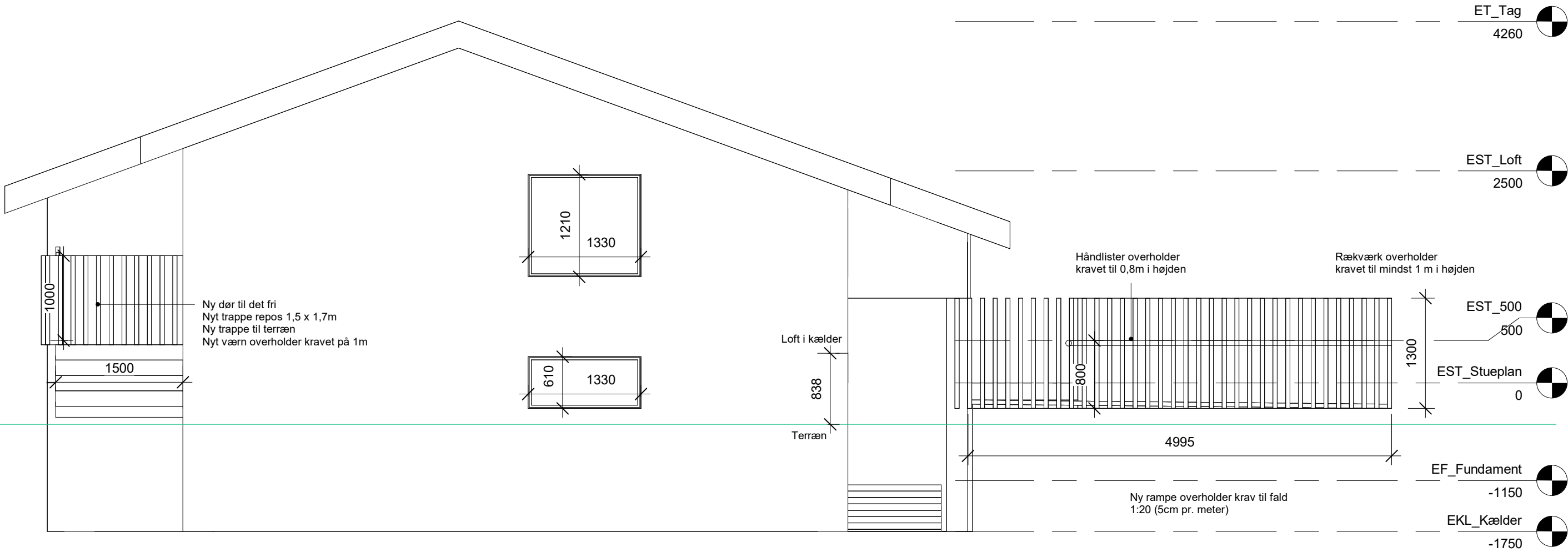
Der ændres ikke på bebyggelse ifbm. renovering
af bygning 2.

Der redegøres for legelabyrint og bålhytter i særskilt
ansøgning af Frederik Christensen

 = Kørefast belægning til kørestols brugere



Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA	 Svendborg Kommune
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				Fase Project Status
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				Projekt ID Project Number
Indhold 3D model				Mål Rev. 1: 19-06-2026
				Tegnings nr.: A116



Mål er angivet i mm. Mål på tegningen er kun vejledende.

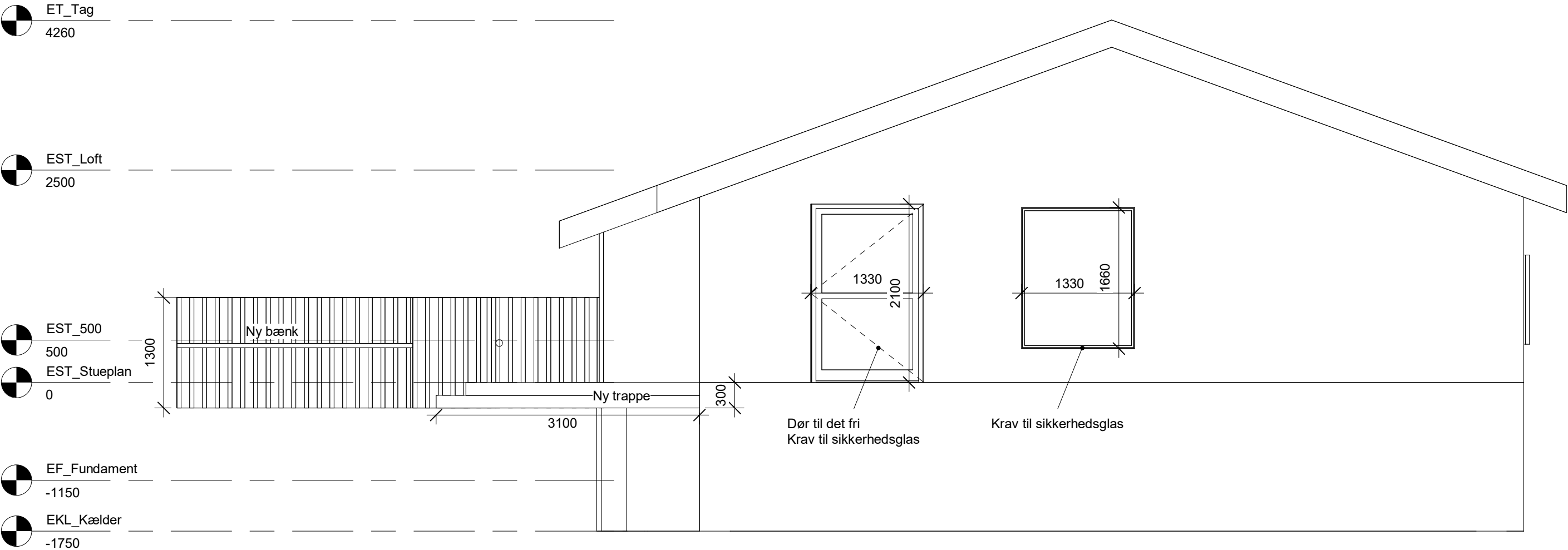
Alle mål kontrolleres på byggepladsen inden ordreafgivelse.

Det er op til den vindende entreprenør, at måle mængder og størrelser.

Der henvises til farve- og materialeskemaet for specifikationer på farver, overflader mv.

Der henvises til beskrivelsen for yderligere specifikationer.

Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune Fase Project Status Projekt ID Project Number Mål 1 : 45 Rev. 1: 19-06-2026 Tegnings nr.: A110
21-05-2026	FGH	JSA	JSA	
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold Facade nord				



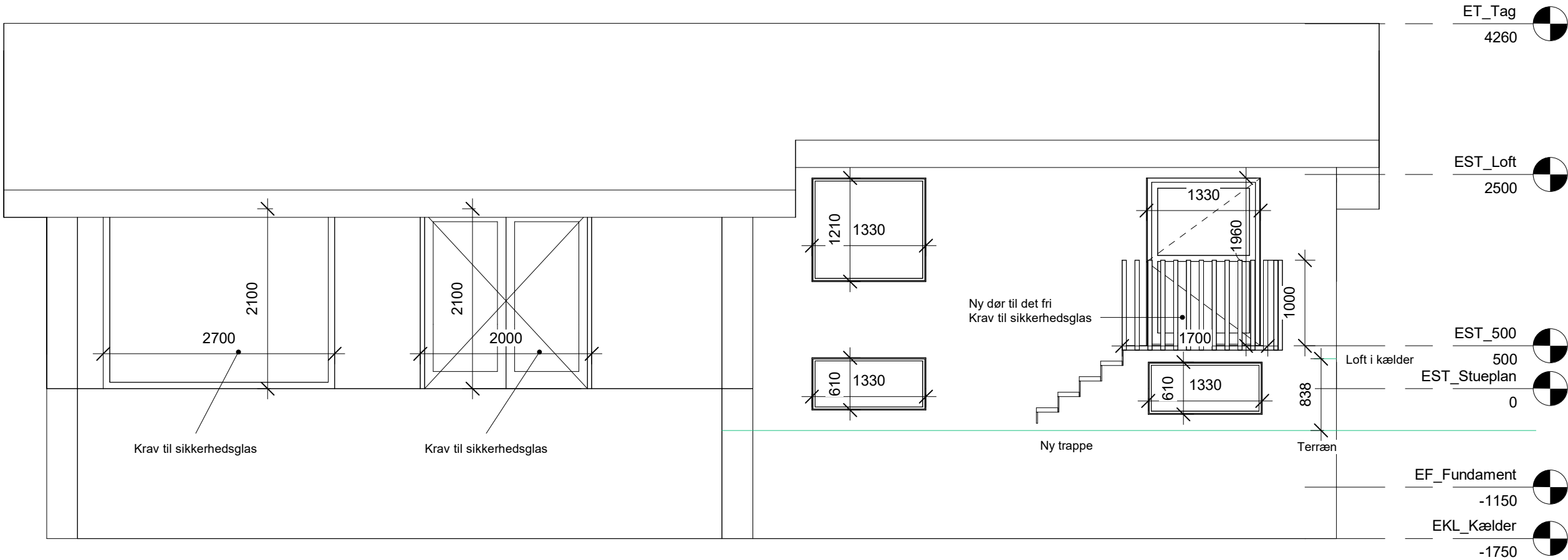
Mål er angivet i mm. Mål på tegningen er kun vejledende.

Alle mål kontrolleres på byggepladsen inden ordreafgivelse.

Det er op til den vindende entreprenør, at måle mængder og størrelser.

Der henvises til farve- og materialeskemaet for specifikationer på farver, overflader mv.
Der henvises til beskrivelsen for yderligere specifikationer.

Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune Fase Project Status Projekt ID Project Number Mål 1 : 45 Rev. 1: 19-06-2026 Tegnings nr.: A111
21-05-2026	FGH	JSA	JSA	
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold Facade syd				



Mål er angivet i mm. Mål på tegningen er kun vejledende.

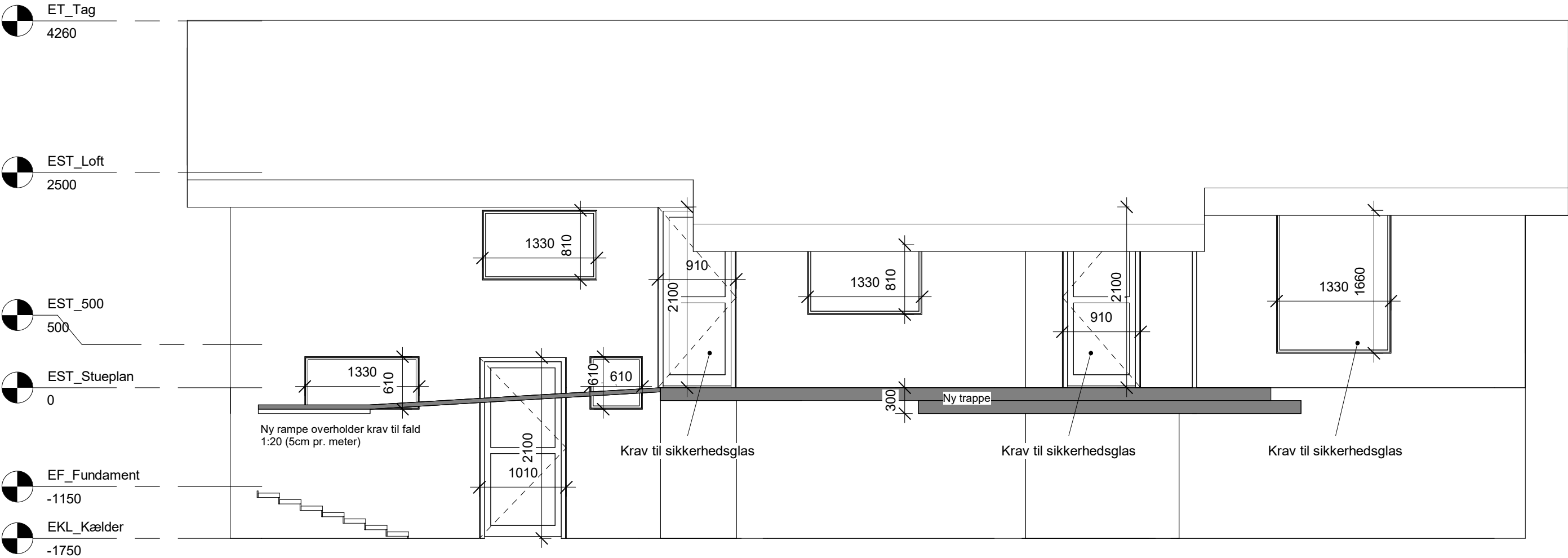
Alle mål kontrolleres på byggepladsen inden ordreafgivelse.

Det er op til den vindende entreprenør, at måle mængder og størrelser.

Der henvises til farve- og materialeskemaet for specifikationer på farver, overflader mv.

Der henvises til beskrivelsen for yderligere specifikationer.

Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune
21-05-2026	FGH	JSA	JSA	
Bygherre				Fase Project Status Projekt ID Project Number Mål 1 : 50 Rev. 1: 19-06-2026 Tegnings nr.: A112
Svendborg kommune				
Bygning				
Hesselager folkehus				
Byggeplads				
Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold				
Facade øst				



Mål er angivet i mm. Mål på tegningen er kun vejledende.

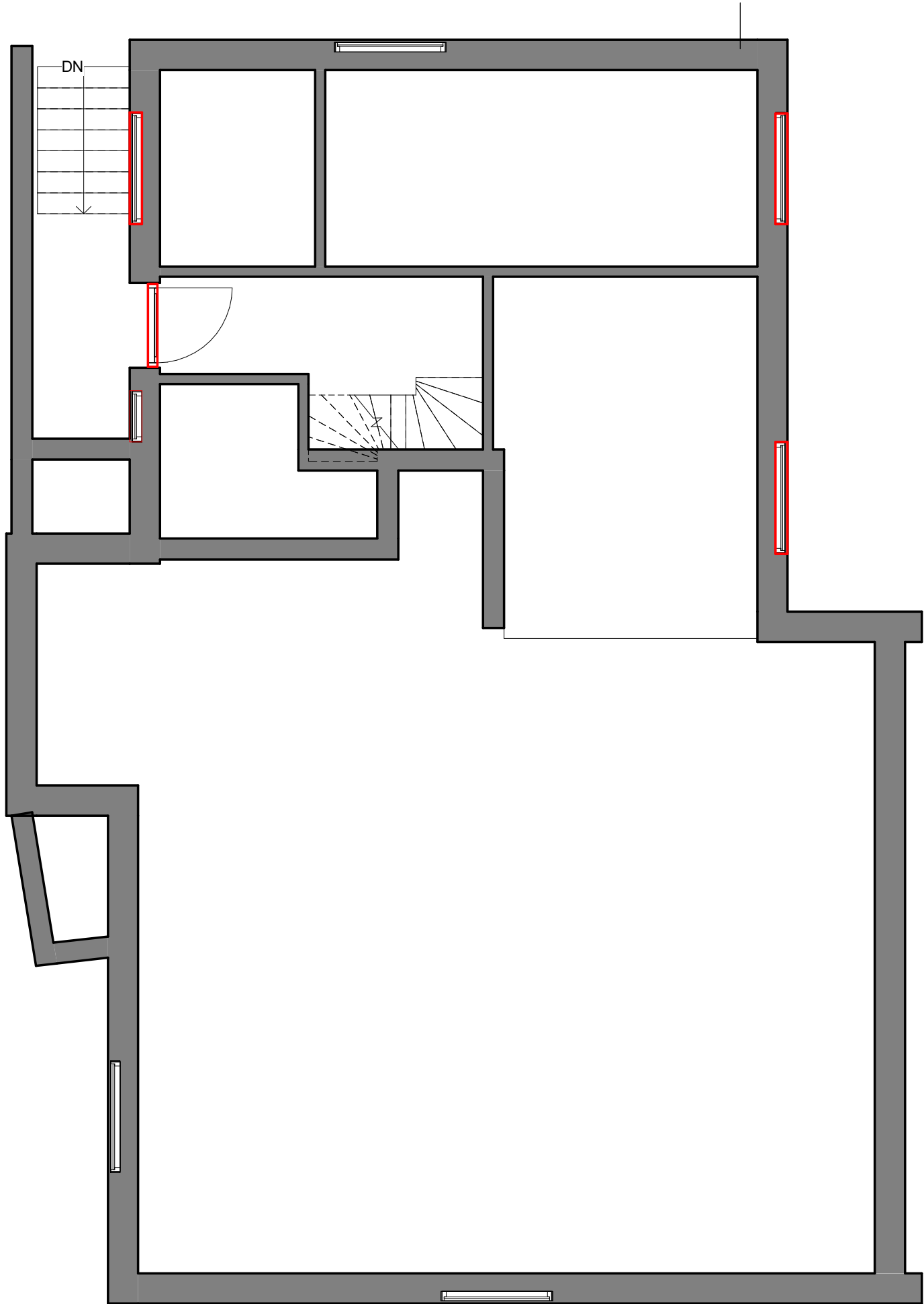
Alle mål kontrolleres på byggepladsen inden ordreafgivelse.

Det er op til den vindende entreprenør, at måle mængder og størrelser.

Der henvises til farve- og materialeskemaet for specifikationer på farver, overflader mv.

Der henvises til beskrivelsen for yderligere specifikationer.

Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune	
21-05-2026	FGH	JSA	JSA		
Bygherre					
Svendborg kommune					
Bygning				Fase	Project Status
Hesselager folkehus				Projekt ID	Project Number
Byggeplads				Mål	1 : 45
Skolevej 50, 5874 Hesselager				Rev.	1: 19-06-2026
Indhold				Tegnings nr.: A113	
Facade vest					

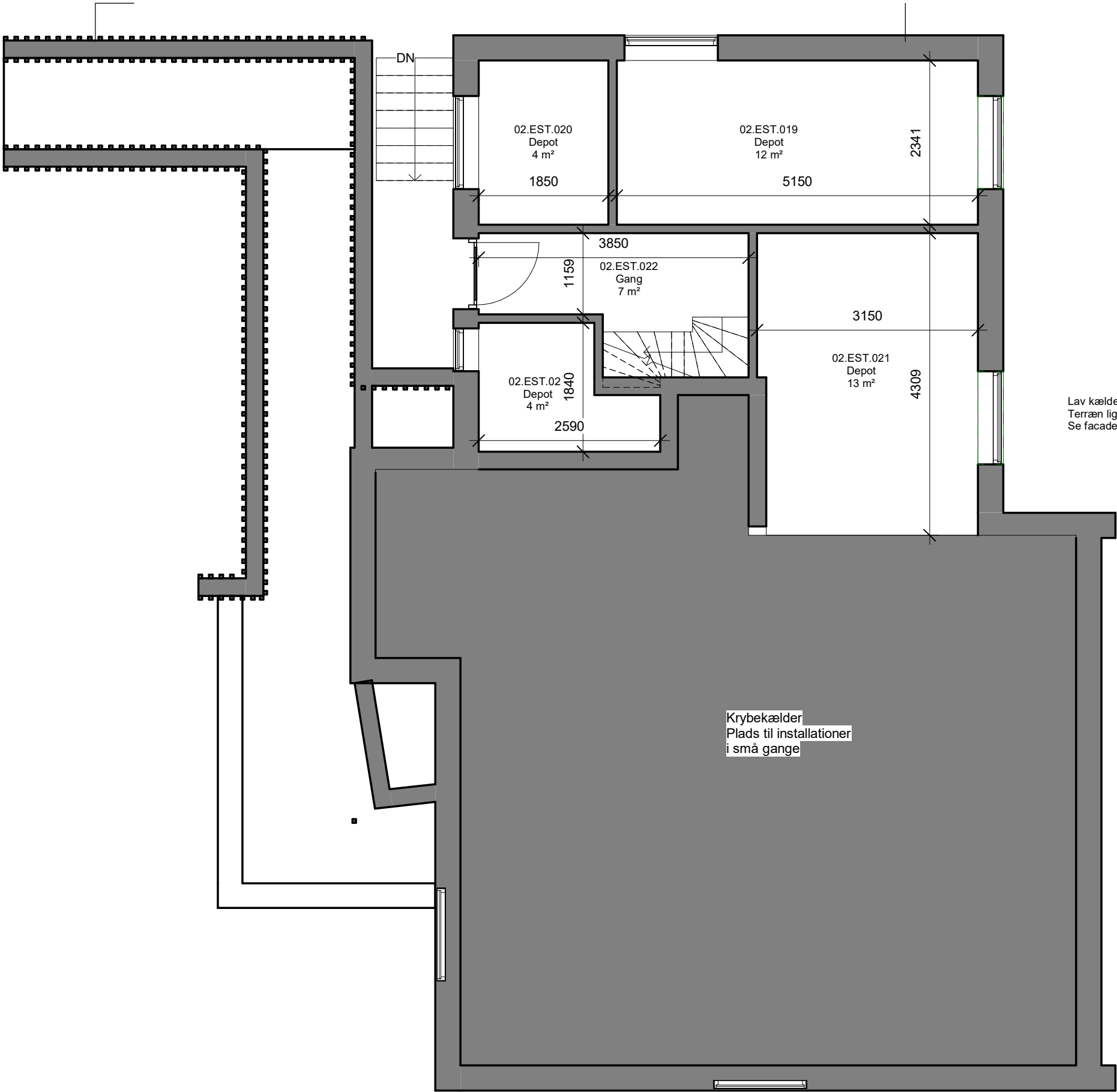


Tegnings nr.:
A104

Signaturforklaring:

Rød = nedbrydning

Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA	 Svendborg Kommune FaseProject Status Projekt IDProject Number Mål1 : 55Rev. Tegnings nr.:A104
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold Kælderplan, eksisterende + nedbrydning				

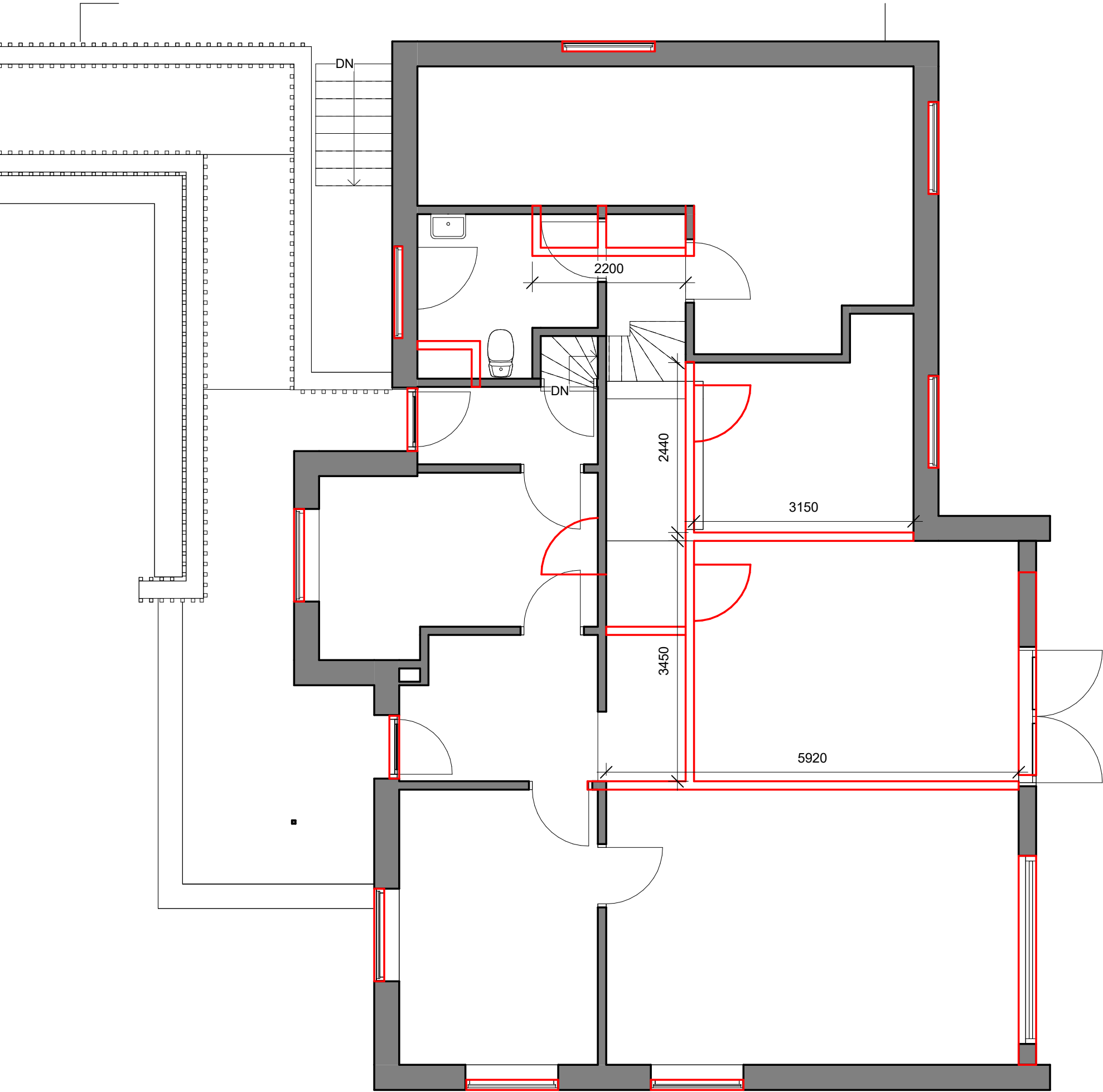


Tegnings nr.:
A109

Lav kælder iht. beregnings regler i BR18.
Terræn ligger mindre end 1,25m under loftet i kælderen.
Se facade tegning.

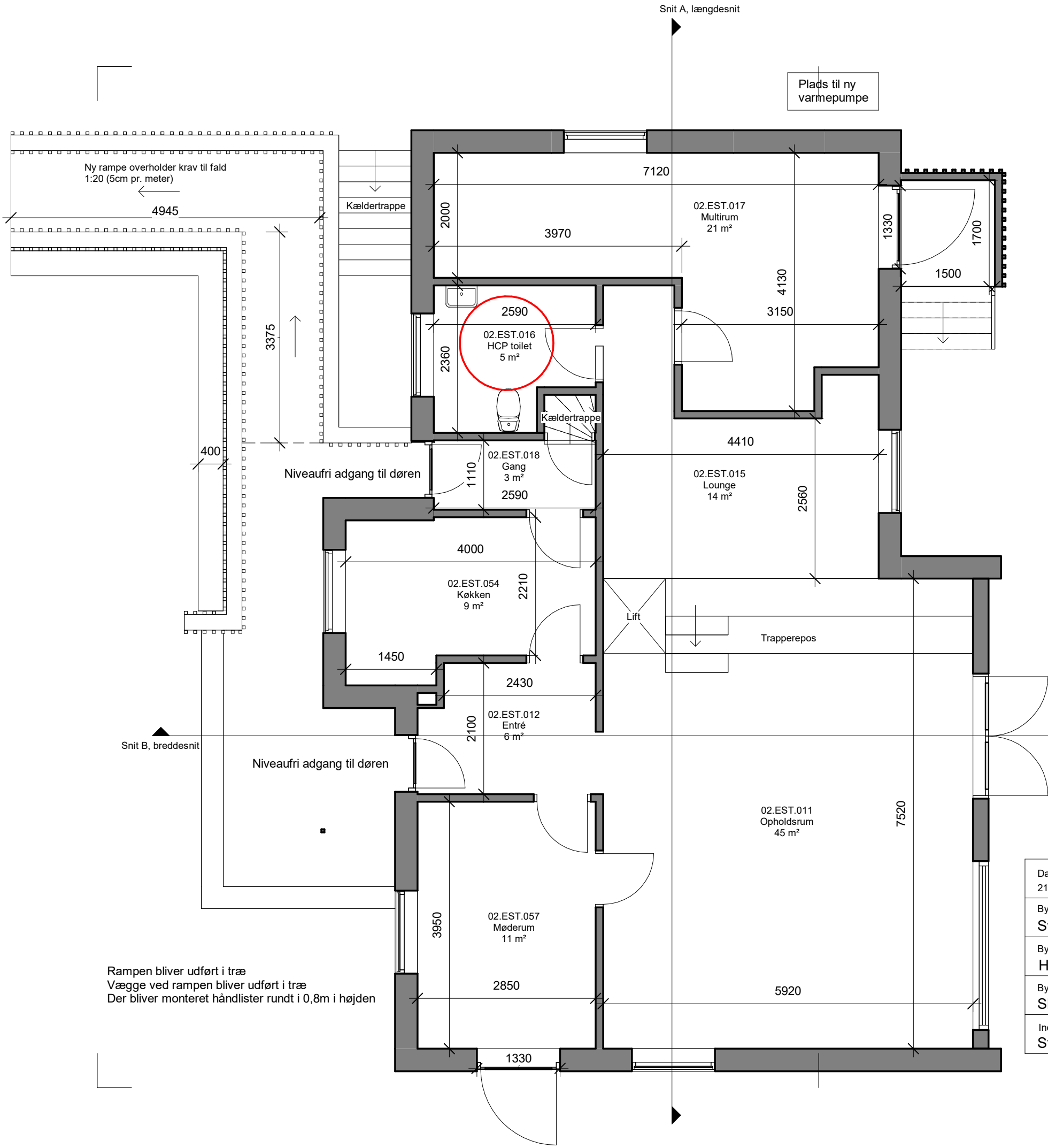
Krybekælder
Plads til installationer
i små gange

Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA	 Svendborg Kommune
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				Fase Project Status
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				Projekt ID Project Number
Indhold Kælderplan, nye forhold				Mål 1 : 55 Rev. 1: 15-06-2026
				Tegnings nr.: A109



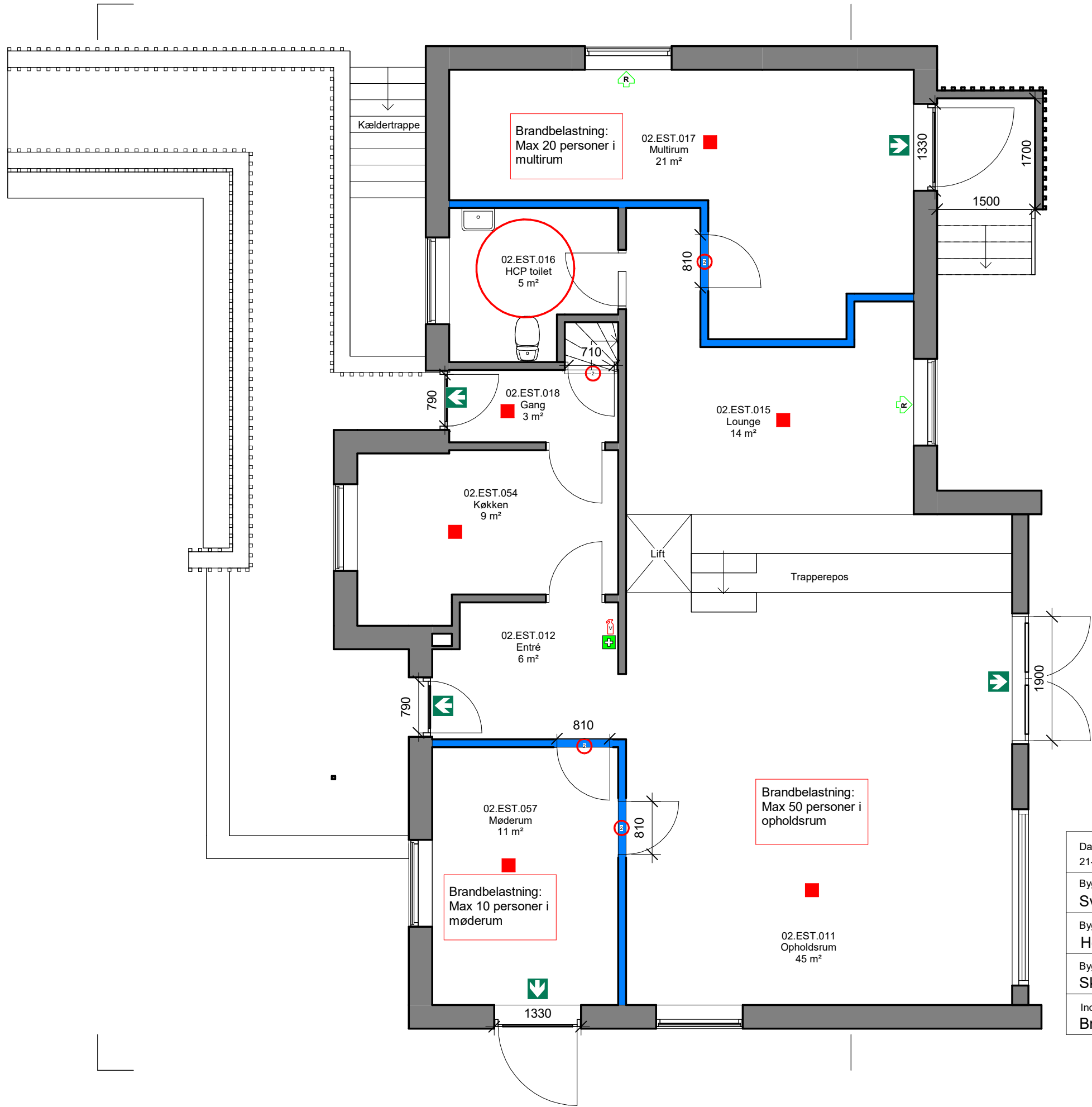
Signaturforklaring:
Rød = nedbrydning

Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA	 Svendborg Kommune
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold Stueplan, eksisterende + nedbrydning				Fase Project Status
				Projekt ID Project Number
				Mål 1 : 55
				Rev.
				Tegnings nr.: A103



Tegnings nr.:
A108

Dato 21-05-2026	Tegn. af FGH	Kontrol af JSA	Godk. af JSA	 Svendborg Kommune
Bygherre Svendborg kommune				
Bygning Hesselager folkehus				
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager				
Indhold Stueplan, nye forhold				Fase Project Status
				Projekt ID Project Number
				Mål 1 : 55
				Rev. 1: 19-06-2026
				Tegnings nr.: A108



- Signaturforklaring:
- = Udgang i flugtvej (Ikke skiltet)
 - = Brandcelleadskillelse
 - = EI2 30 (BD-dør 30-M)
 - = Redningsåbning
 - = Røgalarm med batteri backup - serieforbundet
 - = Trykvandsslukker
 - = Førstehjælpskasse

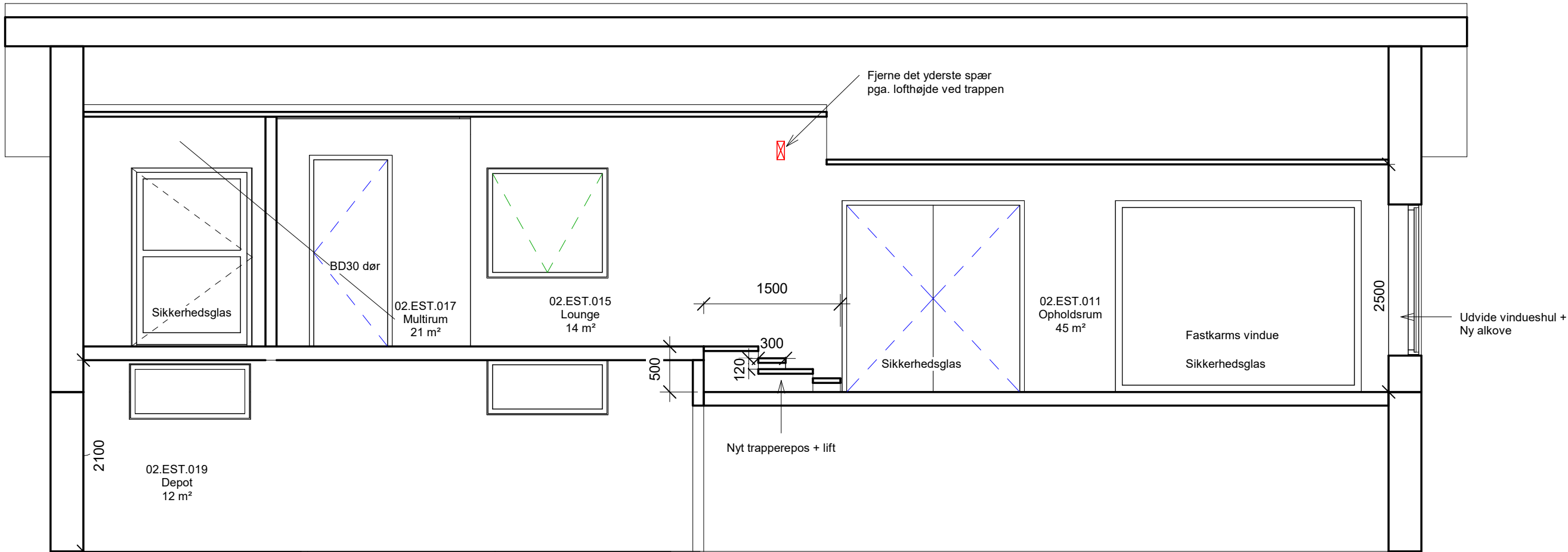
Rednings og tilkørselsforhold omkring bygningen bibeholdes uændret

Bygningen tilhører anvendelseskategori 3

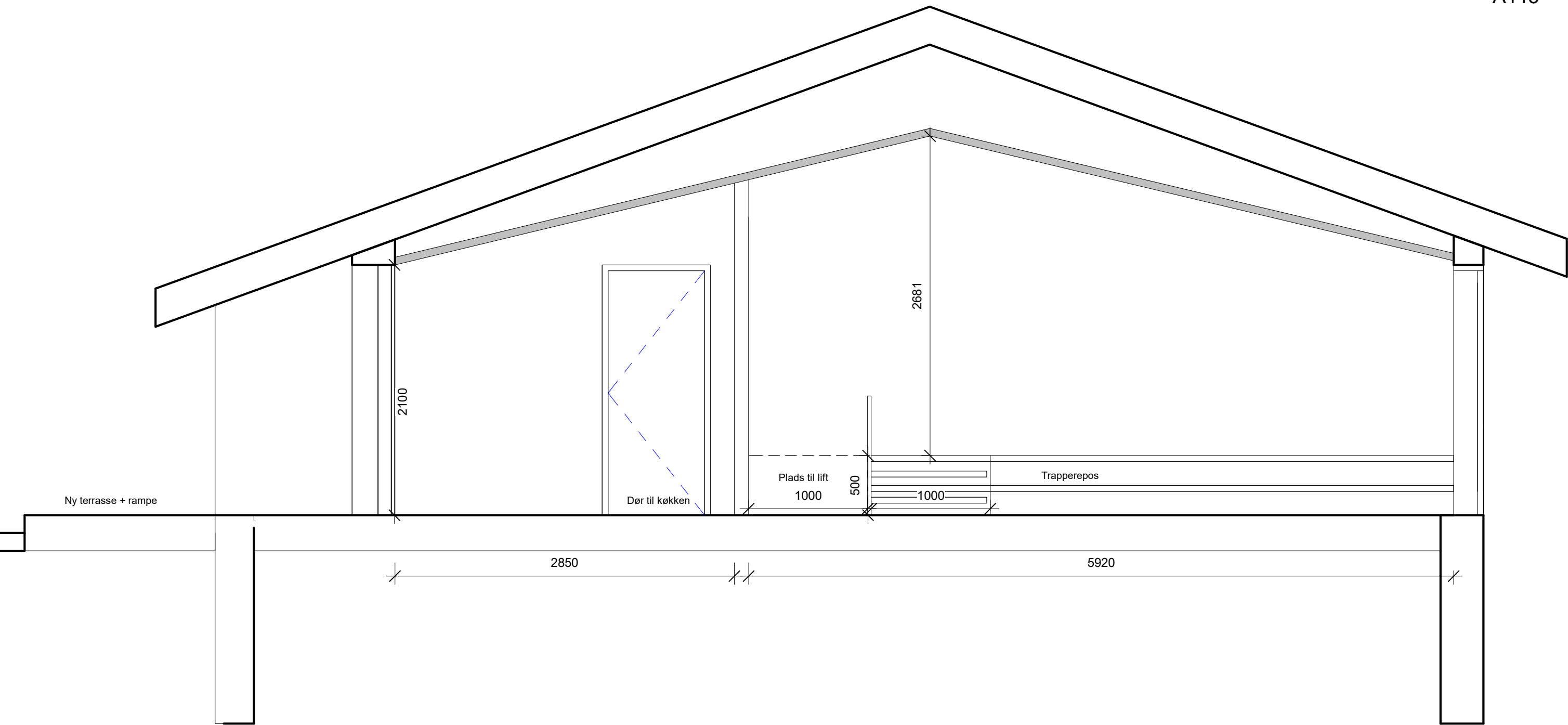
Bygningen tilhører brandklasse 1 og risikoklasse 1

Max personbelastning 50 personer

Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune	
21-05-2026	FGH	JSA	JSA		
Bygherre					
Svendborg kommune					
Bygning				Fase	Project Status
Hesselager folkehus				Projekt ID	Project Number
Byggeplads				Mål	1 : 55
Skolevej 50, 5874 Hesselager				Rev.	1: 19-06-2026
Indhold				Tegnings nr.:	A106
Brandplan					



Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af
21-05-2026	FGH	JSA	JSA
Bygherre Svendborg kommune			
Bygning Hesselager folkehus			
Byggeplads Skolevej 50, 5874 Hesselager			
Indhold Snit A, længdesnit			
 Svendborg Kommune			
Fase Project Status			
Projekt ID Project Number			
Mål 1 : 45 Rev. 1: 19-06-2026			
Tegnings nr.: A114			



Dato	Tegn. af	Kontrol af	Godk. af	 Svendborg Kommune	
21-05-2026	FGH	JSA	JSA		
Bygherre				Fase	Project Status
Svendborg kommune				Projekt ID	Project Number
Bygning				Mål	1 : 30
Skolevej 50, 5874 Hesselager				Rev.	
Indhold				Tegnings nr.: A115	
Snit B, breddesnit					

Notat til byggeansøgning – Folkehus Hesselager

Økonomi
Rådgivning og Renovering

jesper.skovgaard.andersen@svendborg.dk

Notat til byggetilladelse_Ombygning af tidligere inspektør bolig til folkehus
Skolevej 50 – 5874 Hesselager

Generelt:

Generel info:
Matrikel nr. 6g, Hesselager By, Hesselager.
Ejendoms nummer: 3025706
Ejer: Svendborg Kommune

19. juni 2026

Afdeling: Rådgivning og Renovering
Ref.

Ombygningen af eksist. Inspektør bolig til Fokehus (Lokal forening)

- Nedrivning iht. Vedlagte tegninger
- Nye indretning iht. Tegninger
- Etablering af niveaufri adgang ved indgang
- Etablering af lift indv. Lift for at sikre tilgængelighed indv. I bygningen.
- Etablering af HC toilet
- Mindre ændringer i eksist. Åbninger i facade
- Etablering af nyt varmeanlæg i form af varmepumpe
- Nye overflader (Gulv, loft, vægge)

Alt ovenstående bliver beskrevet i notat herunder, samt vist på tegninger, som er vedhæftet sammen med denne ansøgning.

Der er tale om en ombygning af eksist. Lokaler, og arealet af bygningerne udvides derfor ikke.

Lokalplan:

Gældende plan: Kommuneplan 10.02.02.296 – Offentlig område

Adgangsforhold (§ 48 – 62)

Der skabes niveaufri adgang til nye lokaler, via ny rampe, ved indgang, til kommende folkehus. Rampe overholder gældende krav iht. Fald på maks 1:20 (5cm. Pr. M) iht. BR18 §49 stk. 4

Rampe udføres i 1,5m bredde iht. BR18 §49 stk. 2

Der etableres niveaufri adgang til lokale i form af rampe, derved overholdes krav iht. BR18 §51 stk. 1

Der er vandret repos foran dør på 1,5x1,5m
Der er vandret repos ved ny trappe på 1,5x1,7m fra multirum.



Nye indv.døre og yderdør overholder en fribredde på 0,77m, dør laves uden dørtrin, med nedfældet gulvskinne på indv. døre, og overholder der krav til dørtrin på maks. 2,5cm (iht. BR18 §52 stk 5 & 6) på udv. døre.

Nye og eksist. døre i fælles adgangsveje er min. 0,77mm fribredde, og overholder derved kravet iht. BR18 §52

Der tages kun højde for niveaufri adgang, ved hovedindgang. Dette vurderes iht. Bekendtgørelse 1250 kapitel 2 - §3, at overholde kravene til niveaufri adgang i forbindelse med ombygning af eksist. Bygninger.

Der er fast belægning fra parkeringsplads og op til bygning, og derved overholdes krav iht. BR18 §54

Der laves lift ved eksist. Trappe, ved forskudte plan, for at overholde krav iht. BR18 §55

§56 overholdes, som beskrevet i tekst over her (§49stk 4 og 55)

Alle nye døre har en fribredde på min. 0,77m og overholder derved krav iht. BR18 §56 stk. 5

Ovenstående er ligeledes vist på tegninger, som er vedhæftet sammen med denne byggesøgning.

Affaldssystemer (§63 – 68)

Ikke relevant

Afløb (§69 – 81)

Der ændres/ombygges/flyttes på nogle af de eksist. Afløbsinstallationer- Nye afløbsinstallationer projekteres/ udføres iht. DS432

Nye afløbsinstallationer trækkes i kælder, ligesom øvrige afløbsinstallationer (BR18 §72), og tilkobles eksist. Afløbsinstallation.

Der ændres ikke på eksist. Regnvands installation (BR18 §77)

Alle nye afløbsinstallationer udføres i CE mærket materialer iht. BR18 §79

Brand (§82 – 158)

Brand henføres til BR18 – Præaccepterede løsninger bilag 4 – forsamlingslokaler

Anvendelses kategori: 3 iht. Bilag 4 – pkt. 1.2

Brandklasse 1 – Risiko klasse 1 iht. Bilag 4 – pkt. 1.3 – Tabel 1.3.1

Maks person belastning i opholdsrum: 150 personer iht. Bilag 4 – tabel 1.3.1

Maks person belastning i møderum: 50 personer iht. Bilag 4 – stk. 2.3.2.3.1

Det vurderes at denne type bygning skal henføres under dette bilag, da den ligger i anvendelseskategori 3 og det er den klassificering der passer bedst til brugen af huset.

Gangafstand overstiger ikke 30m nogle steder derved overholdes krav iht. Bilag 4 stk.

2.3.2.3.1 – Angivet på brandplan.

Brandceller indrettet til højst 50 personer som f.eks. møderum.

Alle døre har en fribredde på min. 0,77m iht. Bilag 4 stk. 2.3.3.2 – Angivet på brandplan

kontor 02.EST.057 er 11m², og iht. tabel 2.3.2 skal der være 1,0 m². gulvareal pr. person.

Derved kan der være max 10 personer.

multirum 02.EST.017 er 21m², og iht. tabel 2.3.2 skal der være 1,0 m². gulvareal pr. person.

Derved kan der være max 20 personer.

Der er ikke krav til åbningsretning på døre, da huset ikke benyttes af over 150 personer iht. Bilag 4 stk. Tabel 2.3.3

Der etableres branddør til kælder iht. Bilag 4 tabel 2.3.4

Der er redningsåbninger eller flugtvej til det fri fra alle opholdsrum – Angivet på brandplan.

Derved overholdes krav iht. Bilag 4 stk. 2.4.1

Der kommer en ny dør til det fri i kontor 02.EST.057, og derved opfylder kravet til at alle opholdsrum skal have adgang til det fri.

Der kommer en ny dør til det fri i multirum 02.EST.017, og derved opfylder kravet til at alle opholdsrum skal have adgang til det fri.

Der er ikke krav til brandtekniske installationer iht. Bilag 4, tabel 2.5.1

Indeliggende rum udføres som selvstændige brandceller, og med redningsåbninger eller flugtveje til det fri fra alle opholdsrum.

Brugerbetjente anlæg (§159 – 160)

Ikke relevant

Byggepladsen og udførsel af byggearbejder (§161 – 165)

Byggeplads udføres iht. § 161 – 165

Det sikres at der ikke indbygges nogle fugtige materialer iht. BR18 §165

Byggeret og helhedsvurdering (§166 – 195)

Gældende kommuneplan 10.02.02.296

Dette område er udlagt til offentlige formål, hvilket det vurderes at folkehus ligeledes ligger ind under.

Eksist. Etageareal udvides ikke.

Derfor vurderes det at kravene ift. Byggeret og helhedsvurdering er overholdt.

Bygningens indretning (§196 – 241)

Der etableres HC toilet i eksist. Toiletrum. Eksist. Toiletrum udvides for at kunne overholde venderadius. Derved overholdes krav iht. BR18 § 214

Adgang til toiletrum sker via trappelift eller trapper, som fremgår af tegninger.

Der udføres sikkerhedsglas i alle nye glasdøre, som udføres i forbindelse med ombygningen. Derved overholdes krav iht. BR18 §239

Elevatore (§242 – 249)

Der installeres lift, så evt. kørestolsbrugere og gangbesværede kan komme rundt til alle funktioner i bygningen. Derved overholdes krav iht. BR18 §242. Dette gøres da der er forskudte plan i bygningen. Se vedhæftede tegninger.

Energiforbrug (§250 – 298)

Nyt udv. Dørpartier, vinduer overholder krav iht. §257 – 258. Da disse leveres med 3lags glas, og som energiklasse A vindue/parti.

Ved ændringer i ydervæg etableres der kuldebros afbrydelse som sikre overholdes af krav iht. BR18 §257 – Tabel 1

Der etableres ny varmepumpe (luft til vand). Og derved overholdes krav iht. BR 293 stk. 1
Der etableres ligeledes nye radiatorer i alle rum. Samt nye rørinstallation.

Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§299 - 328)

I forbindelse med etablering af ny luft til vandvarmepumpe etableres der målere på varme-pumpe og evt. el patron. Derved overholdes krav iht. BR18 §327 stk 2.

Der forelægges D&V oplysninger i forbindelse med færdigmelding af byggeri. Derved overholdes krav iht. BR18 § 328

Forurening (§329 – 333)

Der bygges ikke byggematerialer ind, som kan afgive gasser og lign. Som kan påvirke indeklimaet. Der foretages bygningsundersøgelse/miljø undersøgelse af de bygningsdele som berøres af ombygningen. For at kende til hvilke materialer der skal bortskaffes, og hvordan de skal håndteres. Iht. BR18 §329 og 330

I forbindelse med ombygningen, udføres der ikke arbejder hvor der graves op, og derfor er paragraf §331 – 333 ikke relevant.

Fugt og vådrum (§334 – 339)

Det sikres at der indbygges våde materialer, som efterfølgende kan skabe fugt og skimmel, iht. BR18 §336

Der sikres mod koldebroer og fugt indtrængen ved nyt vinduesparti og ovenlys iht. BR18 §335

I forbindelse med ombygning etableres der nyt HC toilet. Arbejder ift. vådrum udføres iht. SBI 252. Derved overholdes krav iht. BR18 §339.

Konstruktioner (§340 - 357)

Vægge der nedbrydes er **ikke** bærende vægge. Og dør/vindues huller der udvides udgør mindre end 5% af lastvirkningen, samt den statiske virkemåde ikke ændres. Derfor vurderes det at denne ombygning kan ligges ind under BR18 §5 stk. 4

Legepladser (§358 - 367)

Ikke relevant

Lydforhold (§358 - 367)

Der forligger ikke nogle krav til efterklangstid for denne type bygning.

Det tilstræbes dog at holde en efterklangstid på under $T < 1,1$, som er min. Kravet til undervisningsrum med sang og musik under 250m² i undervisningsbygninger iht. Vejledninger ift. lydforhold pkt. 3.5.

Som det eftervises i akustikberegninger overholder alle 3 lokaler en efterklangstid på $T < 1,1$ Derved overholdes krav ift efterklangstid. Akustikberegninger er vedhæftet sammen med denne byggeansøgning.

Lys og udsyn (§377 – 384)

Der er udsyn til det fri fra alle lokaler, og derved overholdes krav iht. BR18 §378

Dagslys:

Dagslys i nyt design lokale overholder kravet, på min. 10% iht. BR18 §379 – 381

Som det er vist i tabel herunder, er glas arealet meget over de 10%, derfor laves der ikke yderligere beregninger for at eftervise tilstrækkeligt dagslys.

Ovenlys vinduer er indregnet i nedenstående tabel.

Herunder ses tabel for opgørelse af dagslys i nye lokaler, hvor der krav til dagslys:

Rum nr:	Navn:	Relevant gulvareal (m ²)	Glas-areal (m ²)	Glasprocent af gulvareal (%)
057	Møderum	11m ²	2,65	24%
011+015	Lounge+opholdsrum	(45+14)= 59m ²	8,2	13%
017	Multirum	22	3,18	14 %

Der er ikke taget højde for korrigerende forhold, men da det procent vis overholder kravet til min. 10% af det relevante gulv areal. Og hele gulvarealt er angivet som relevant gulv-areal, er det min vurdering at ovenstående er tilstrækkeligt dokumentation for at overholde kravene iht. BR18 §379

Elektrisk belysning:

I forbindelse med ombygningen monteres der nye belysningsarmaturer i de berørte nye lokaler, i form af elektrisk belysning, som overholder kravet til 300lux iht. DS/EN 12466-1. Derved overholdes kravet iht. BR18 §382.

Nye belysningsarmaturer forsynes ligeledes med censor / pir følere, så lamperne kun lyser i forbindelse med at lokalet bliver brugt.

I forbindelse med færdigmelding af byggeri, vil der blive fremsendt lysberegning som efterviser ovenstående.

Termisk indeklime og installationer til varme og køleanlæg (§385 – 392)

Der etableres nyt varmeanlæg i form af luft til vand varmepumpe – Nyt varmeanlæg udføres iht. DS 469

Ubebyggede arealer ved bebyggelse (§393 – 402)

Der ombygges i eksist. Lokaler, så etageareal udvides ikke. Derved stilles der ikke krav iht. BR18§ 393-402.

Vand (§403 – 419)

Der justeres lidt på installationer på nyt HC toilet, men eksist. Installationer benyttes til dette. Nye rør der trækkes til eksist. Installationer, udføres iht. DS439.

Derved overholdes krav iht. BR18 § 403-405

Ventilation (§420 – 452)

Der forefindes ikke specifikke krav til forsamlingslokaler iht. ventilation

Men der udføres grundventilation på 0,30 l/s pr. m² i alle opholdsrum iht. BR18 §443

Samt sikre luftsifte på 0,5 gang i timen.

Ventilation udføres som Duka pro S ventilatorer som udføres. Der udføres følgende antal

Duka ventilatorer pr. rum:

- Opholdsrum/spisesal/aktivitetsrum(51m²) : 3stk
- Multirum/Møderum (11m²) : 1stk
- Multirum/værksted (18m²): 1stk

Beregning af antal ventilatorer er vedhæftet sammen med denne ansøgning.

Der laves ligeledes udsugning i køkken og toilet:

Udsugning Bad: 10l/s iht. BR18 §443

Udsugning Køkken: 20l/s iht. BR18 § 443

Konstruktionsklasse:

Ombygningen ligger i konstruktionsklasse 1 – CC2. Iht. DS/EN 1990:2018 Tabel 1. Samt BR18 §489.

Der ændres ikke på over 5% af den statiske virkemåde, derfor kan BR18§5 stk 4 anvendes i dette tilfælde. Statik vil derfor heller ikke yderligere blive dokumenteret i forbindelse med denne sag.

Tabel 1 – Retningslinjer for indplacering af bygningskonstruktioner i konsekvensklasser

Konsekvensklasse	Bygninger
CC3+ (Ekstra høj)	– bygninger med mere end 15 etager over terræn, såfremt de benyttes til ophold for personer, fx til bolig, kontor eller undervisning – hospitaler med mere end 5 etager over terræn – industribygninger, hvor svigt har særlig stor samfundsmæssig konsekvens – bygninger med store spændvidder, såfremt de ofte benyttes af mange personer, fx til koncert, sport, teater, hospitaler, skoler eller udstilling – tribuner
CC3 (Høj)	– bygninger i flere etager, hvor højde til gulv i øverste etage er mere end 12 m over terræn, såfremt de ofte benyttes til ophold for personer, fx til bolig eller kontor
CC2 (Middel)	Bygninger eller konstruktioner, der ikke hører til CC3 eller CC1, eksempelvis – institutioner, rekreationscentre, hoteller – 1- og 2-etagesbygninger med moderate spændvidder, hvor der ofte kommer personer, fx boliger og kontorer
CC1 (Lav)	– 1- og 2-etages-bygninger med moderate spændvidder, hvor der kun lejlighedsvis kommer personer, fx lagerbygninger, skure og mindre landbrugsbygninger – sekundære konstruktionsdele, fx skillevægge, vindues- og døroverligger og beklædninger

Tekniske bestemmelser:

I feltet hvorfor/hvorfor ikke beskriver jeg hvorfor jeg har valgt at krydse af, eller hvorfor jeg ikke har krydset af.

Kap	Tekniske bestemmelser	Hvorfor/hvorfor ikke
1	Administrative bestemmelser (§1 - §47)	X Da der søges byggetilladelse på dette projekt.
2	Adgangsforhold (§48 - §62)	X Da der arbejdes med tilgængelighed i projektet. Der laves niveaufri adgang osv.
3	Affaldssystemer (§63 - §68)	Denne krydses ikke af da der ikke krav til affaldssystemer eller arbejdes med affaldssystemer
4	Afløb (§69 - §81)	X Da eksist. Afløb flyttes.
5	Brand (§82 - §152)	X Der ændres på de brandmæssige forhold, derfor er denne krydset af.
6	Bruger betjente anlæg (§159 - §160)	Denne krydses ikke af da der ikke krav eller arbejdes med brugerbetjente anlæg.
7	Byggeplads og udførsel af byggearbejder (§161 - §165)..	X Da der er en byggeplads, ifbm. Med udførslen af arbejdet.
8	Byggeret og helhedsvurdering (§166 - §195)	X Da der er taget højde for dette, er denne krydset af.
9	Bygningens indretning (§196 - §165)	X Da vi ændre på indretningen i bygningen
10	Elevator (§242 - §249)	Denne krydses ikke af. Da der ikke er krav eller arbejdes med elevator i dette projekt.
11	Energiforbrug (250 - §298)	X

12	Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§299 - §328)	X Der etableres nyt varmeanlæg
13	Forurening (§329 - §333)..	X Da vi sikre at de materialer der bliver indbygget ikke er giftige eller forurenet på nogle måder. Og at de overholder gældende standarder.
14	Fugt og vådrum (§334 - §339)..	X Nye konstruktioner sikres imod fugt indtrængen osv. Samt der udføres nyt HC toilet.
15	Konstruktioner (§340 - §357)	X
16	Legepladser mv. (§358 - §367)	Krydses ikke af, da der ikke arbejdes med legeplads i dette projekt.
17	Lydforhold (§368 - §376)	X da der bliver taget højde for gældende krav ift. Til lyd. Se vedhæftet akustikberegning.
18	Lys og udsyn (§377 - §384)..	X Der er taget højde for lys og udsyn, som tidligere beskrevet i dette notat.
19	Termisk indeklima og installationer til varme og køleanlæg (§385 - §392)	X Da der justeres på eksist. Installationer i forbindelse med HC toilet
20	Ubebyggede arealer ved bebyggelse (§393 - §402)	Der ændres ikke på de udv.arealer i projektet.
21	Vand (§403 - §419)	X Da der justeres på eksist. Installationer i forbindelse med HC toilet
22	Ventilation (§420 - §452)..	X

Anmodning om supplerende materiale d. 09-06-2026.

Spørgsmål:

Til hvad og hvordan skal bygningen bruges? Hvad ligger der i et "Folkehus"? Skal der foregå undervisning eller er det mere et forsamlingshus?

Svar:

Det er et forsamlingshus, og der kommer ikke undervisning i bygningen.

Spørgsmål:

Er det en høj eller lav kælder der er i bygningen? I hvor stor en del af kælderen ligger det omgivende terræn mindre end de 1,25 m under loftet i kælderen?

Svar:

Det er lav kælder, så det skal ikke medregnes i etageareal. se facadetegning.

Spørgsmål:

Hvad er det grå felt i kælderen? Er det et rum, en krybekælder eller hvordan skal tegningen forstås? (nye forhold i kælderen)

Svar:

Det grå felt er en krybekælder, og der er rør installationer dernede i små gange.

Spørgsmål:

Hvad er lokalet "Room" på de 13 m² i kælderen?

Svar:

Det er depotrum

Spørgsmål:

Hvordan bliver rampen opbygget? Bliver rampen støbt i beton (in situ) eller er det en flise, træ eller stål rampe? Hvad er ræk værket udført i?

Svar:

Rampen bliver udført i træ

Vægge ved rampen bliver udført i træ

Der bliver monteret håndlister rundt i 0,8m i højden

Se facadetegning

Spørgsmål:

Alt efter hvordan bygningen skal bruges, kan der være tale om en anden præ-accepteret løsning. Et "Folkehus" lyder mere som et forsamlingslokale end umiddelbar undervisning? Det er i for hold til valg af præ-accepteret løsning skal det være bilag 4 el ler bilag 5 samt muligheden for maksimal antal personer i bygningen?

Svar:

Det er ændret til præ-accepteret løsning bilag 4 - forsamlingshus

Spørgsmål:

Idet sagen projekteres efter præ-accepterede løsning bilag 4, forsamlingslokaler, butikker mv., så kan bygningen ikke holdes i en risikoklasse 1, fordi der ikke er direkte adgang til terræn i det fri fra alle opholdsrum. Se evt. side 4 i præ-accepterede løsning bilag 4

Svar:

Vi etablerer nye døre til det fri, i både kontor 02.EST.057 & multirum 02.EST.017, og derved er der åbning til det fri i alle opholdsrum, og vi ændrer ikke brandklasse.