



Svendborg
Kommune

Ruth og Willy Steen
Dosseringen 18 st
5300 Kerteminde

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

10. juni 2025

Sagsid: S2025-522

Lovliggørende Landzonetilladelse

Ejendom: Kalkvej 27, 5874 Hesselager,
BFE 3026645, matr.nr. 58aa, Vormark By, Hesselager

Landzone Lovliggørelse af 20 m² boligareal i tagetage

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 8-03-2025.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler lovliggørelse af 20 m² boligareal indrettet i eksisterende tagetage i fritidshus. Fritidshuset består af et boligareal på 95 m² i stueetage, og en tagetage på 45 m². Jf. BBR er kun 25 m² at tagetagen udnyttet til bolig. Efter lovliggørelsen af yderligere 20 m² boligareal i tagetagen, vil fritidshuset herefter være i alt 160 m².

Ejendommen er 783 m² og har ikke landbrugspligt.

Plangrundlag for området

Området omkring Kalkvej 27 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Boligareal udvidelsen ønskes etableres indenfor landskabskarakterområdet Vormark Moræneflade. Den strategiske målsætning for området er tilpas.

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>

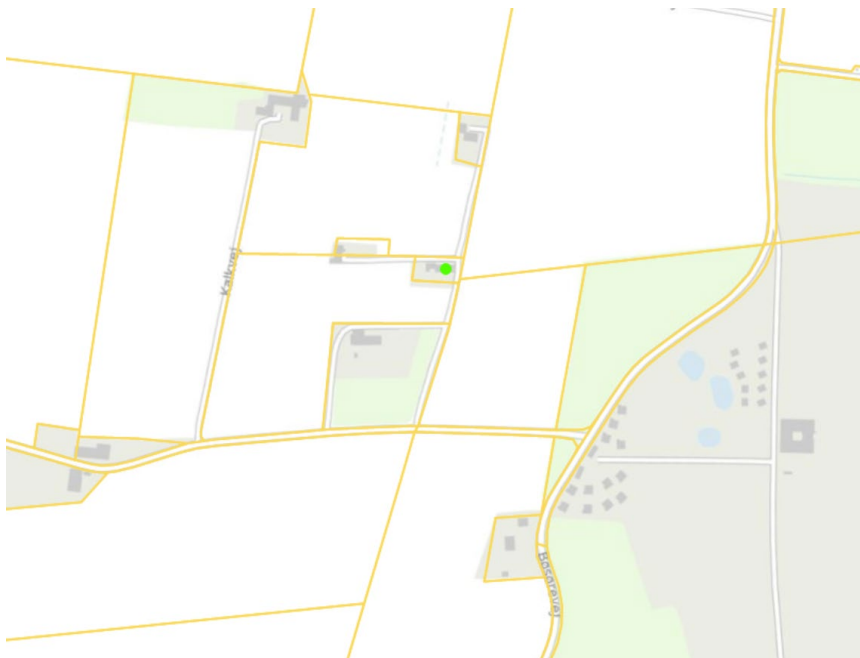
Miljø og Teknik

Telefon 6223 3333

Hovedtelefon – telefontider

Mandag-onsdag kl. 09.00-15.00
Torsdag kl. 10.00-16.30
Fredag kl. 09.00-14.00





Kalkvej 27, 5874 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 henover 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.

Kommuneplan

Nej

Lokalplan

Nej

Kystnærhedszone

Ja

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.

Ansøgningen omhandler lovliggørelse af 20 m² boligareal indrettet i eksisterende tagetage i fritidshus.

Svendborg Kommune har vurderet at der ved udnyttelse af ekstra 20 m² boligareal i tagetagen ikke sker en synlig, fysisk ændring af ejendommen. Svendborg kommune har vurderet at der er tale om en mindre udvidelse af boligarealet, som ikke vil have en væsentlig påvirkning på de landskabelige forhold og hensyn der skal varetages i området. Det udvidet boligareal i tagetagen er vurderet ikke at have nogen væsentlig indflydelse og påvirkning af naboer der ligger min. 75 m fra ejendommen.

Landskabskarakteranalyse

Svendborg Kommune har vurderet at udvidelse af det udnyttede areal i eksisterende tagetage ikke har en væsentlig indflydelse på de landskabelige forhold, da der ikke sker fysisk ændring af ejendommen.

Konfliktlag

Svendborg Kommune vurderer at den mindre udvidelse af boligarealet i den eksisterende tagetage ikke er i strid med bestemmelserne indenfor kystnærhedszonen, da der ikke er tale om ny bebyggelse.

Naboorientering

Det ansøgte er efter Svendborg Kommunes skøn af underordnet betydning for naboer. Naboorienteringen er derfor udeladt, jf. planlovens § 35, stk. 5.

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 og plantegning, 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 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.

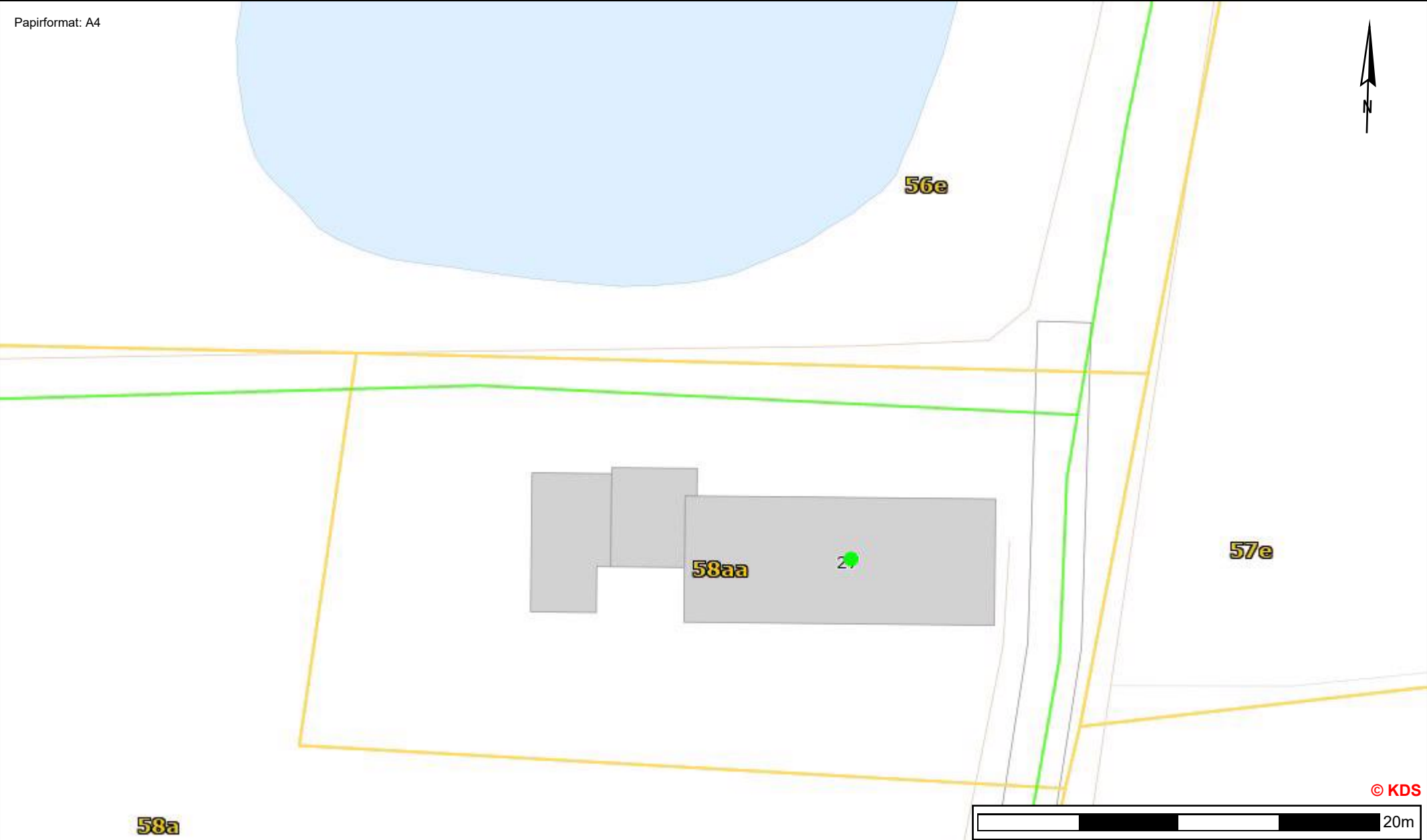
Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

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.



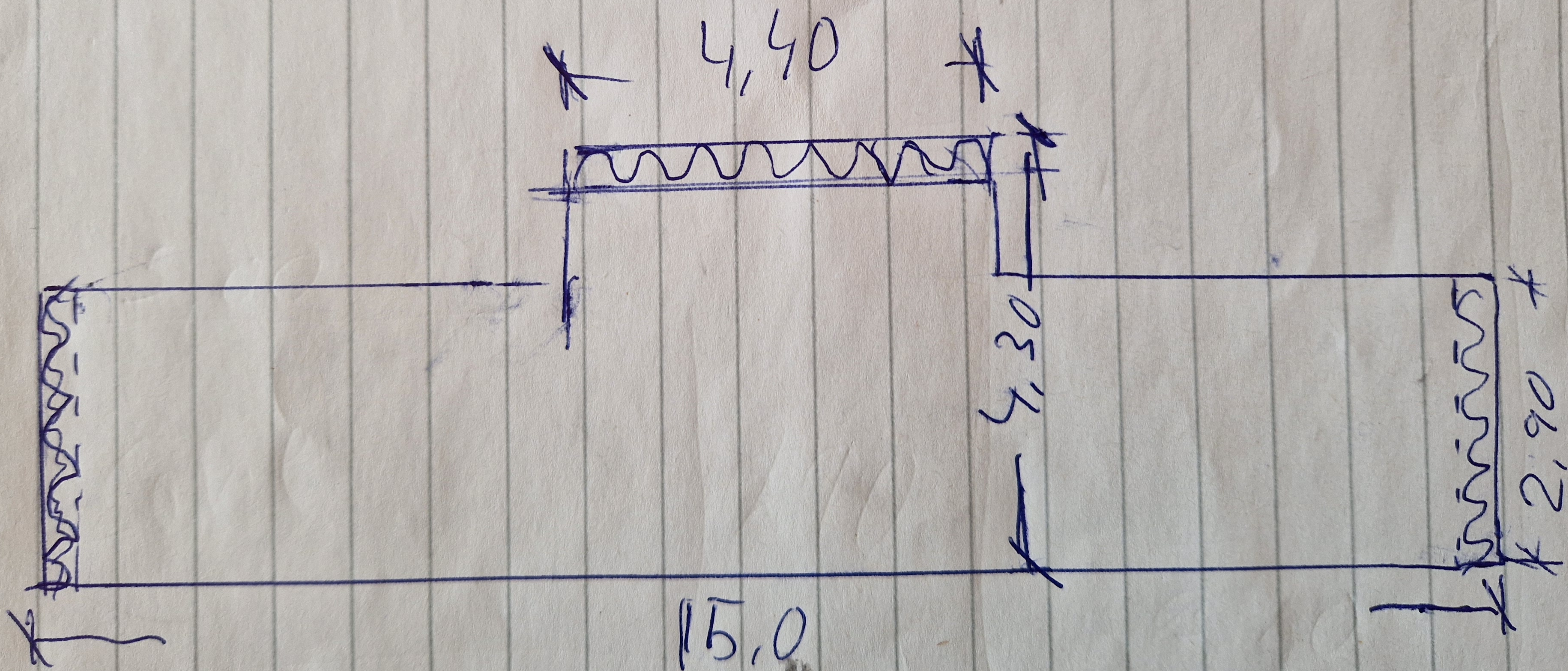
© KDS

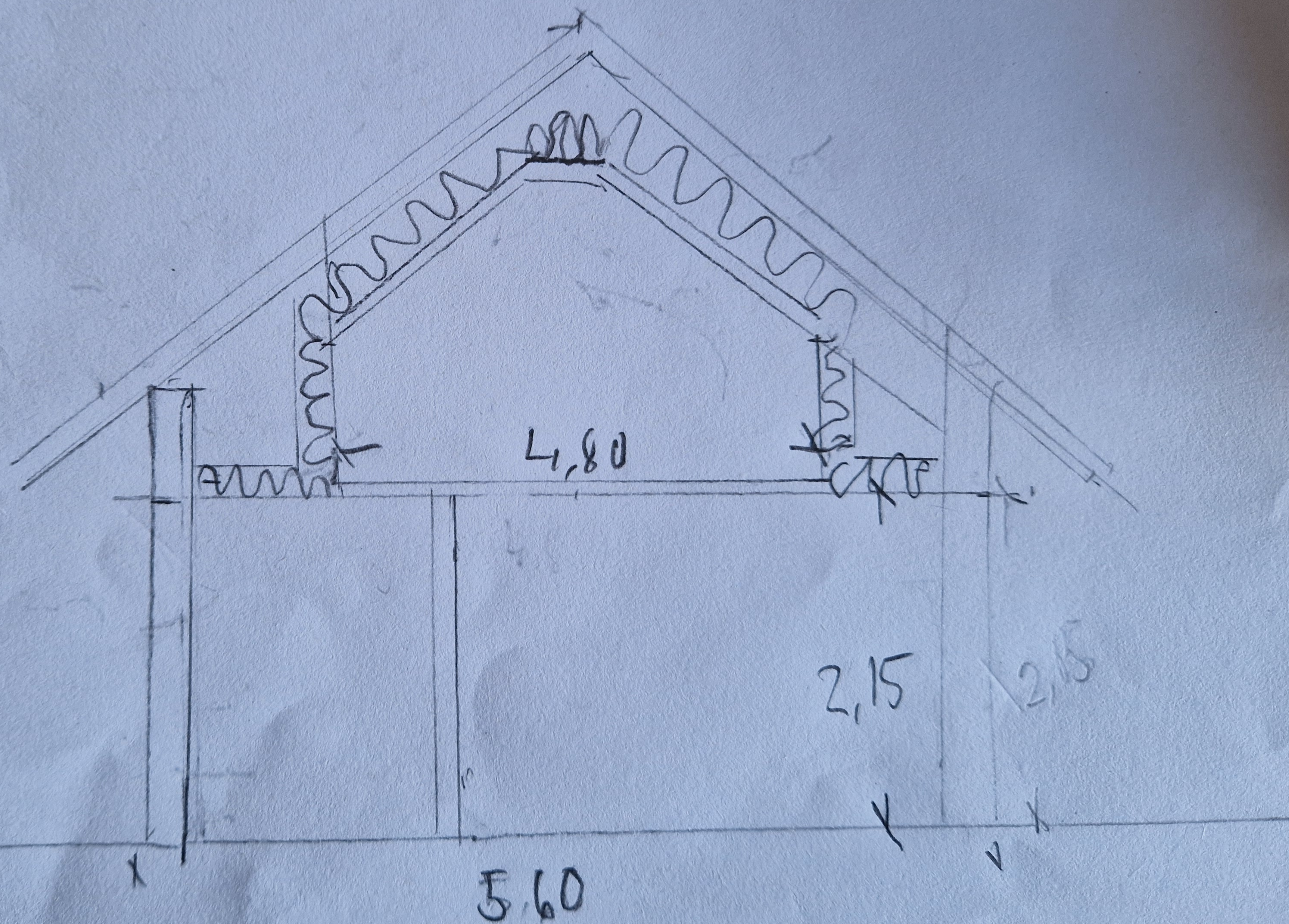


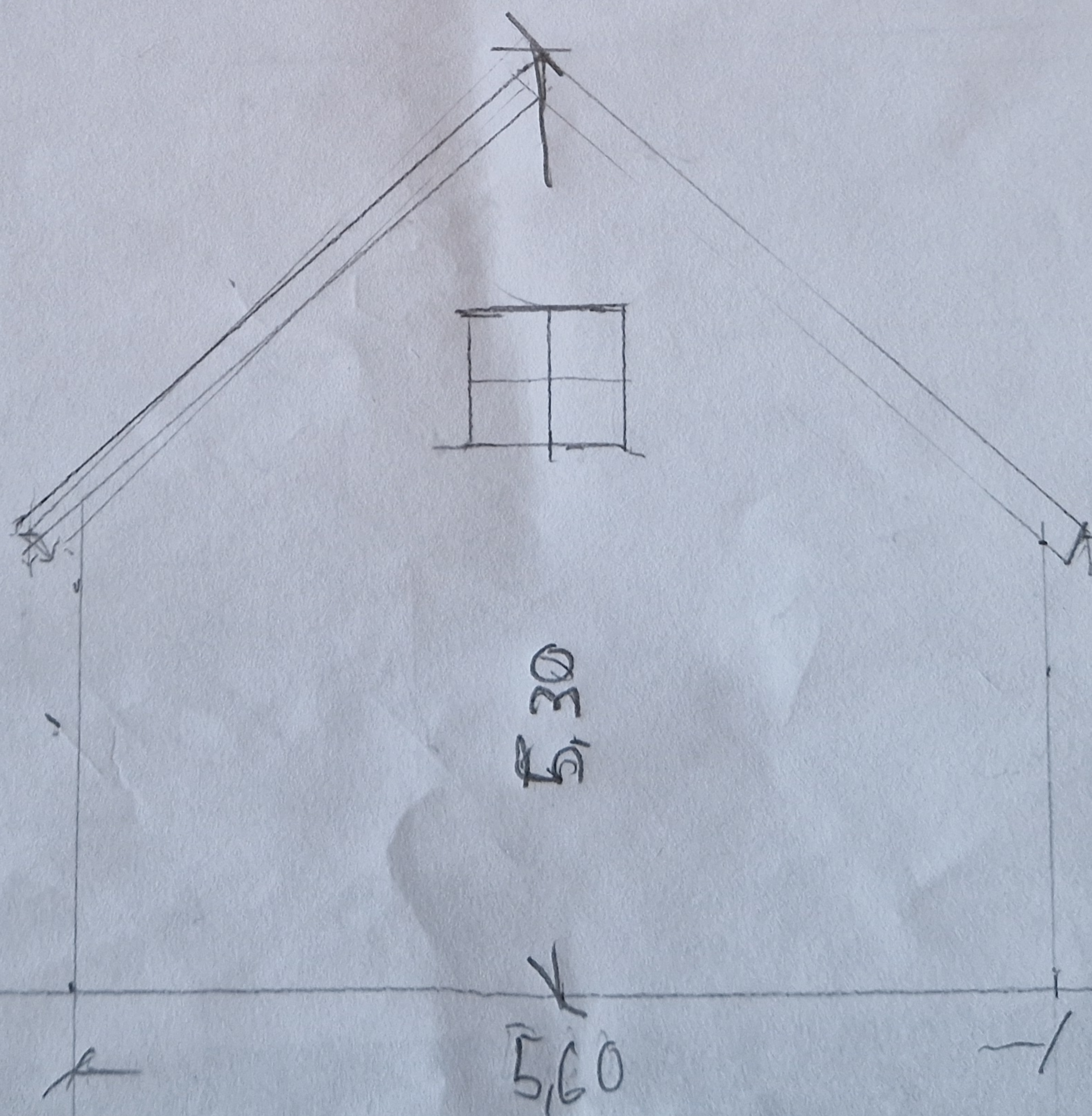
Svendborg
Kommune

Kalkvej 27
Situationsplan

Tidspunkt: 08-03-2025 12:56:38
Målestoksforhold: 1:253







5,60

5,30

5,50

5,85

14,90

