

ENEXGRUPPEN ApS
Att.: Jonas Kenneth Meng
Enemærket 35,
5700 Svendborg

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

4. juni 2025

Sagsid: S2025-462

Landzonetilladelse

Ejendom: Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup,
BFE 3037478, matr.nr. 18, Dongs Højrup By, Kirkeby

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt 243 m2 stuehus med 49 m2 integreret overdækning, i alt 292 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 28-02-2025 og med tegninger dateret den 8.02 og 23.04 2025.
- At det eksisterende stuehus BBR, bygning 1 og sammenbyggede udhus BBR, bygning 2 nedrives senest ved færdigmelding af det nye stuehus.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt stuehus som erstatning for et eksisterende stuehus der nedrives. Stuehuset har et boligareal på 243 m2 fordelt på to etager, der er et integreret overdækket areal på 49 m2. Stuehuset opføres med facader i træ, suppleres med området med facadepuds, og tag med stålplader i mørkegrå/sort farve. Alle udvendige farver udføres indenfor jordfarveskalaen.

Ejendommen er 2,15 ha og har 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 Nørregårdsvej 11 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Stuehuset ønskes opført indenfor landskabskarakterområdet Stenstrup Issø. Den strategiske målsætning for området er tilpas.



Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup,

Strategi og indsats for delområde 4.M5(4.M6) er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Størstedelen af karakterområdet

Karakteristisk, god tilstand

- Fortsat landbrugsdrift.
- Eksisterende levende hegn skal søges opretholdt
- Nye anlæg og byggeri skal ske i forbindelse med eksisterende bebyggelse og med respekt for områdets middelskala. Byggeri og anlæg bør følges af skærmende bevoksninger og holdes lavt.
- Byudvikling i byerne, herunder, Stenstrup og Kirkeby, bør følges af grønne byrande på nye bolig og erhvervsområder.
- De eksisterende lergravssøer kan indarbejdes som rekreativ værdi i forbindelse med byudvikling i området.

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. Jf. planlovens landzonebestemmelser meddeles der almindeligvis tilladelse til genopførelse af boliger efter nedrivning af den eksisterende bolig.

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt stuehus som erstatning for et eksisterende stuehus der nedrives. Stuehuset har et boligareal på 243 m² fordelt på to etager, med et integreret overdækket areal på 49 m².

På ejendommen med landbrugspligt er genopførelse af stuehuse almindeligvis undtaget landzonetilladelse, med mindre at det eksisterende stuehus benyttes som bolig under opførelsen af det nye stuehus, og først fjernes når det nye stuehus færdigmeldes.

I nærværende sag meddeler Svendborg Kommune landzonetilladelse til det nye stuehus med vilkår om at det eksisterende stuehus skal nedrives senest når det nye stuehus færdigmeldes.

Svendborg kommune har vurderet at det nye stuehus ikke har en væsentlig ændret påvirkning på de omgivende landskabsforhold, miljø, og naboerne, da der er tale om genopførelse af et stuehus med ca. samme placering og tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Landskabskarakteranalyse

Svendborg Kommune har vurderet;

Det nye stuehus ændrer ikke på den fortsat landbrugsdrift.

Det nye stuehus ændrer ikke på de eksisterende levende hegn

Det nye stuehus opføres i forbindelse med eksisterende bebyggelse og med respekt for områdets middelskala. Byggeri og anlæg bør følges af skærmende bevoksninger og holdes lavt.

Det nye stuehus er en mindre bebyggelse og der er eksisterende bevoksning i skel langs hele ejendommen.

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.

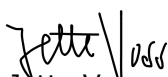
Bilag:

- Tegninger; Situationsplan, 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 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.

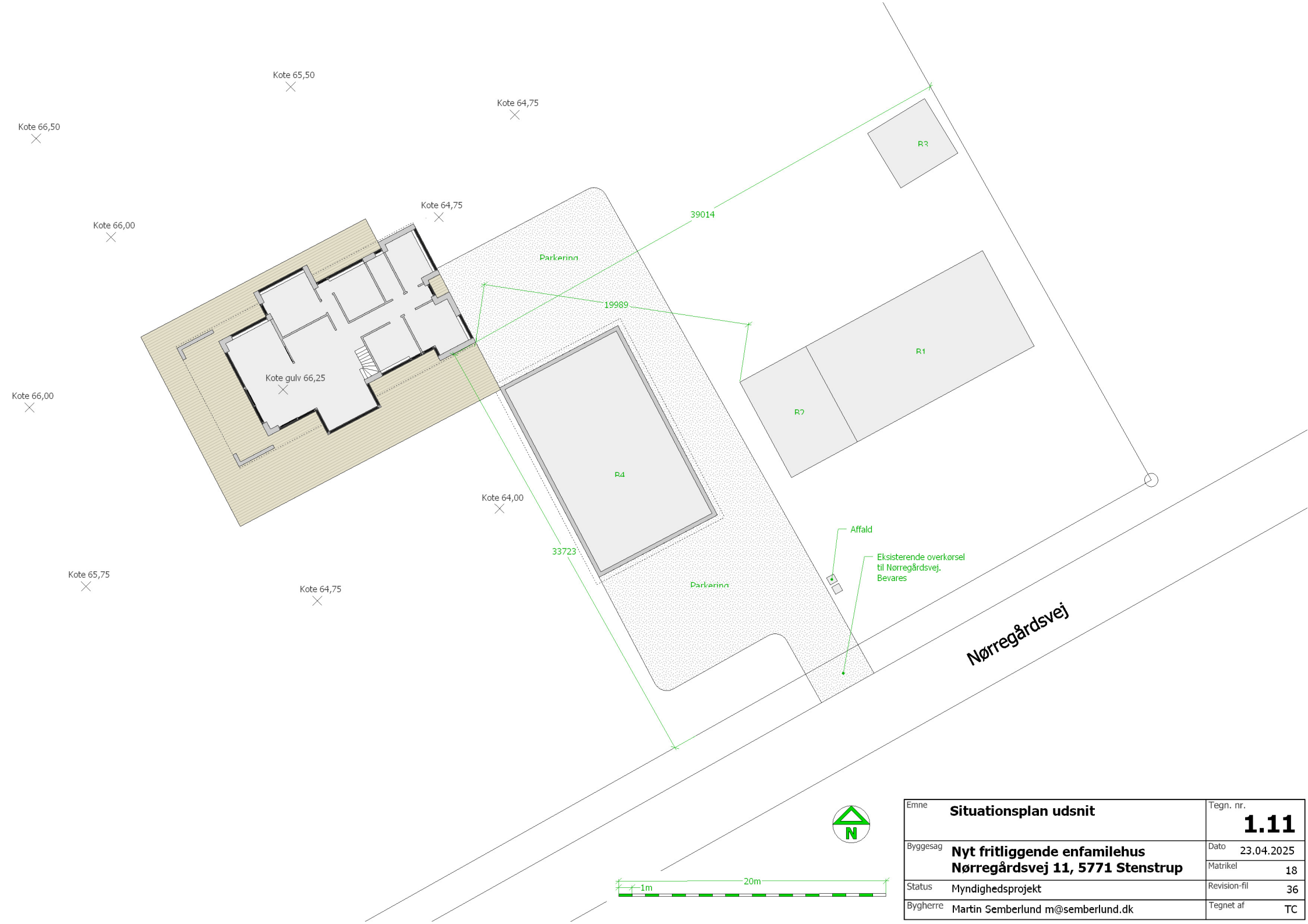
Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

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.

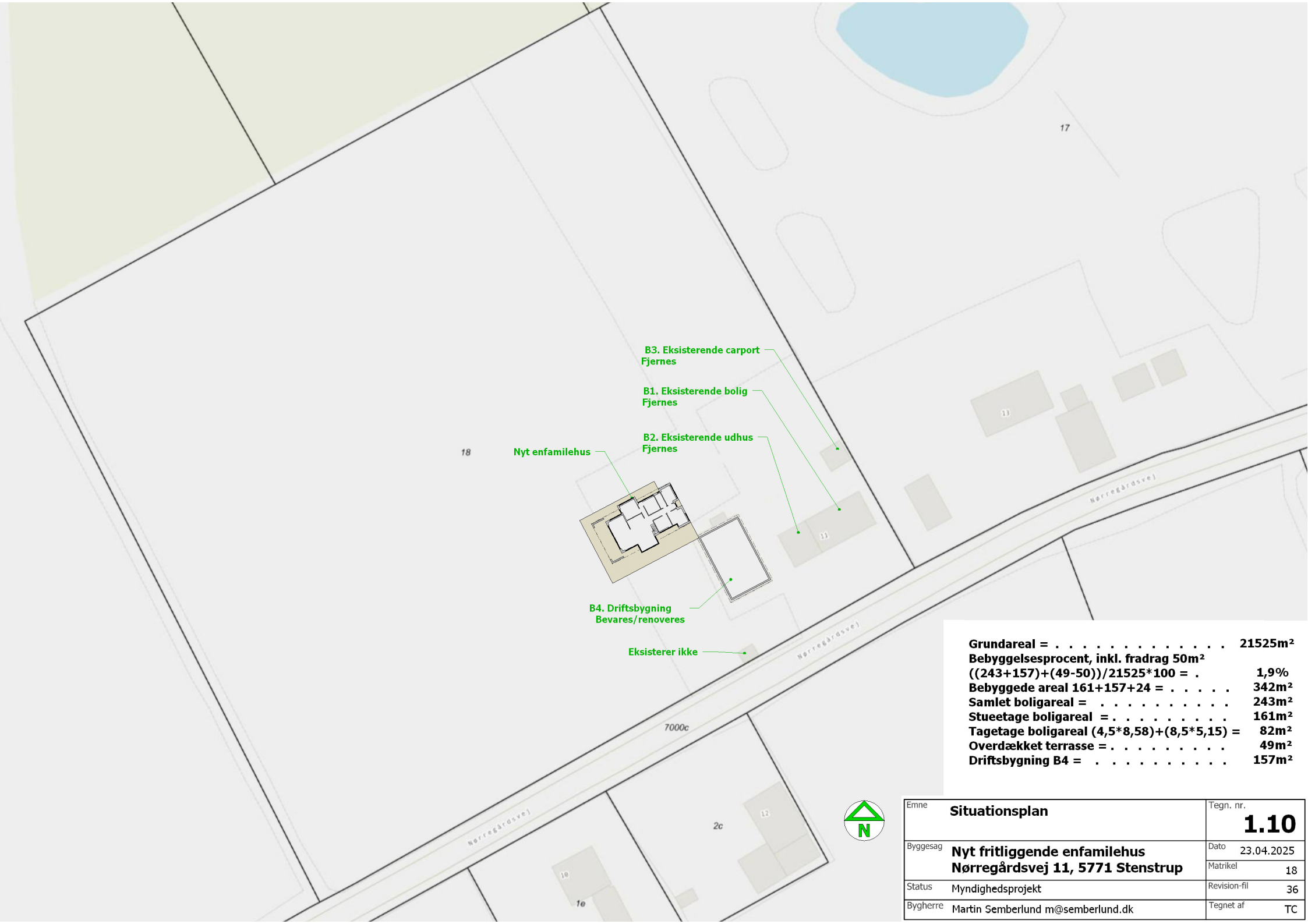
Planklagenævnet kan ved rettidig klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 eller mastelovens § 22 beslutte, at en meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke skal efterkommes. Såfremt et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

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.



Emne	Situationsplan udsnit	Tegn. nr.	1.11
Byggesag	Nyt fritliggende enfamilehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	23.04.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	36
		Tegnet af	TC



B3. Eksisterende carport
Fjernes

B1. Eksisterende bolig
Fjernes

B2. Eksisterende udhus
Fjernes

Nyt enfamilehus

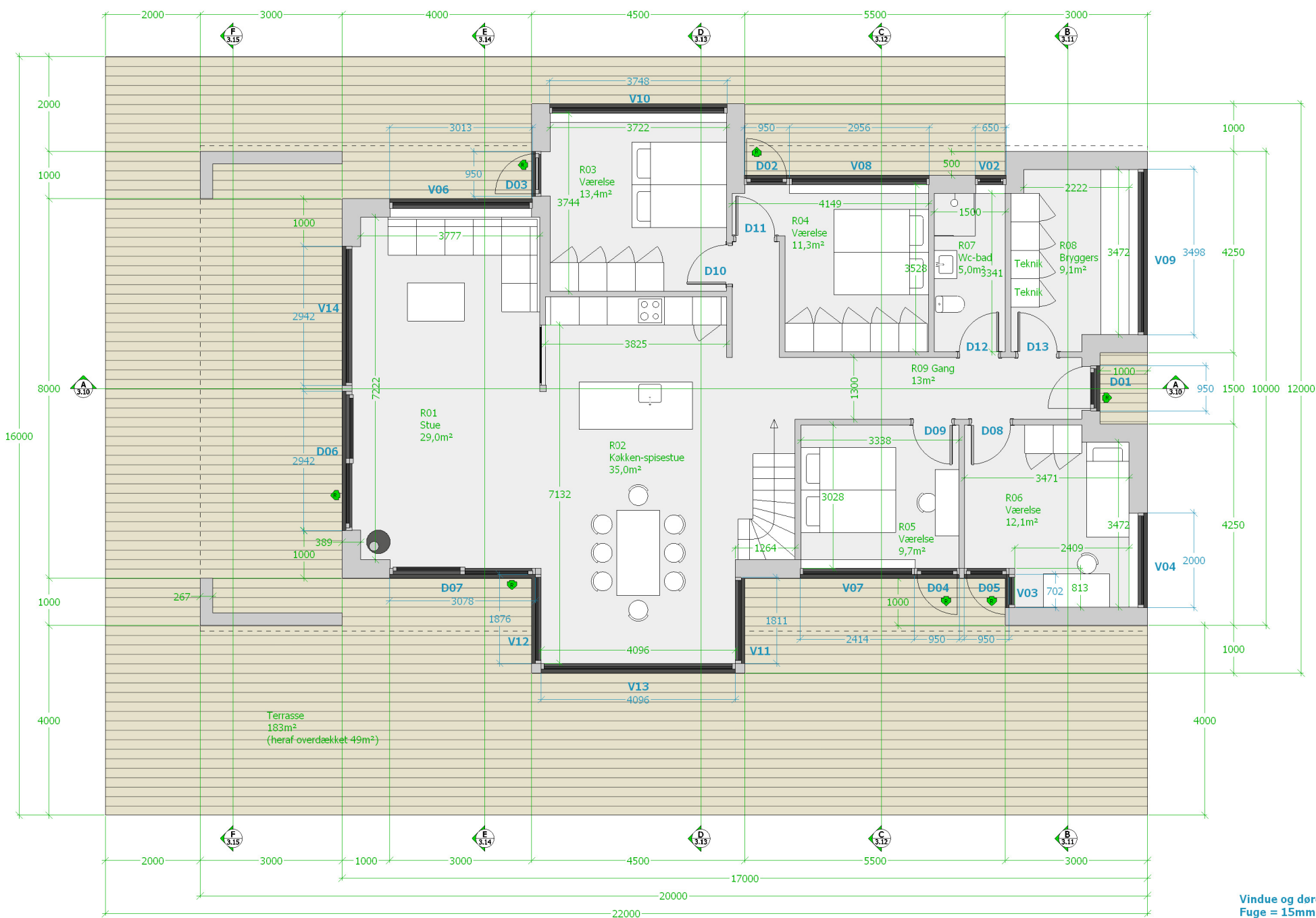
B4. Driftsbygning
Bevares/renoveres

Eksisterer ikke

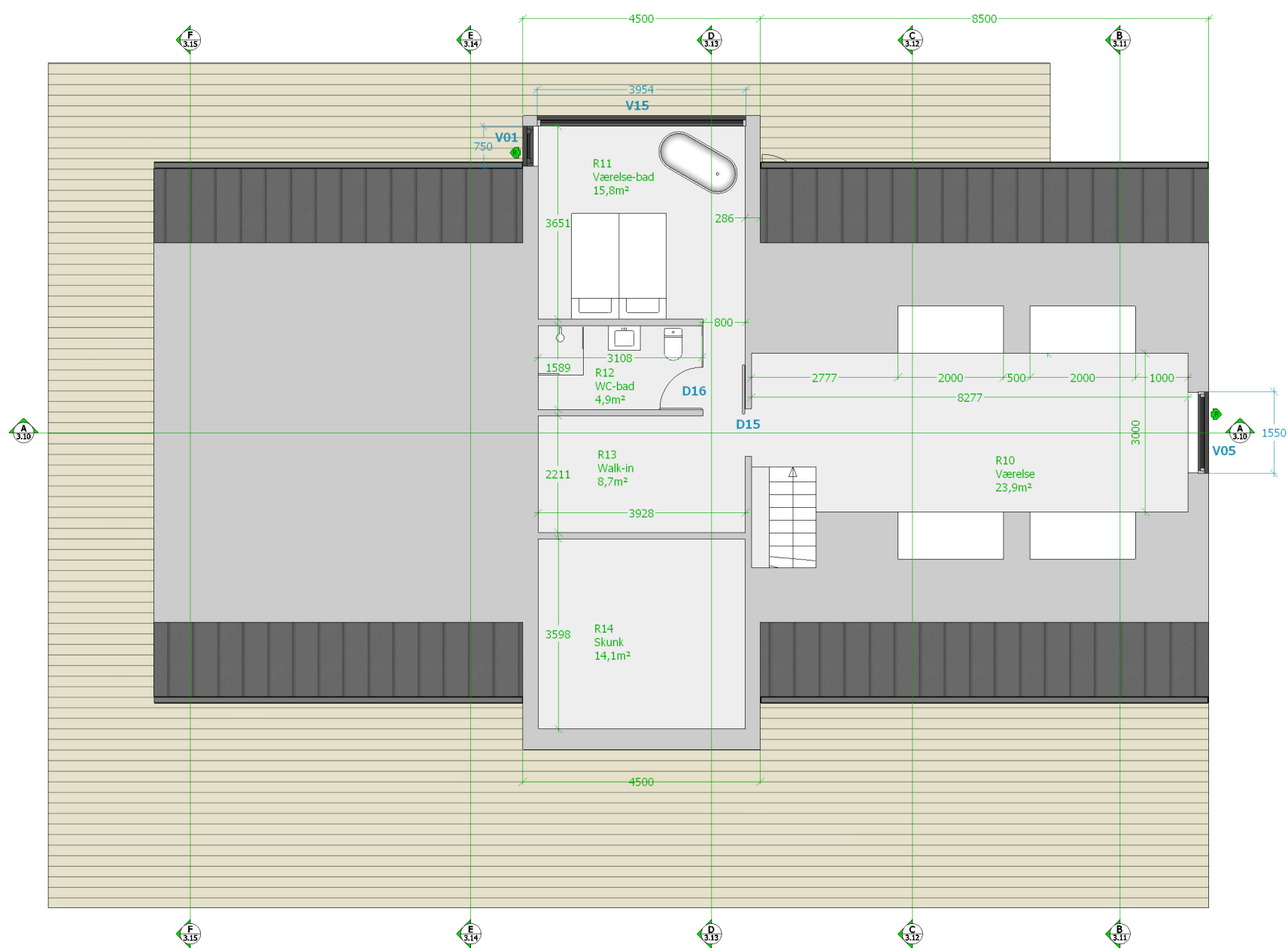
Grundareal =	21525m ²
Bebyggelsesprocent, inkl. fradrag 50m ²	
$((243+157)+(49-50))/21525*100 = .$	1,9%
Bebyggede areal 161+157+24 =	342m ²
Samlet boligareal =	243m ²
Stueetage boligareal =	161m ²
Tagetage boligareal $(4,5*8,58)+(8,5*5,15) =$	82m ²
Overdækket terrasse =	49m ²
Driftsbygning B4 =	157m ²



Emne	Situationsplan	Tegn. nr.	1.10
Byggesag	Nyt fritliggende enfamilehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	23.04.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	36
		Tegnet af	TC



Emne	Plantegning stueetage	Tegn. nr.	3.01
Byggesag	Nyt fritliggende enfamiliehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	08.02.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	30
		Tegnet af	TC



Vindue og dørdimensioner anført i hulmål
Fuge = 15mm

Emne	Plantegning 1. sal	Tegn. nr.	3.02
Byggesag	Nyt fritliggende enfamiliehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	08.02.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	30
		Tegnet af	TC

- TAG 30° snit B-B, C-C, D-D 515mm

Stålpladetag Nordic Klickfals 275 0,6/30mm

Taglægte 38x72mm C18 C-C 300mm

Klemliste 22x50mm

Undertag banevare

Konstruktionstræ 45x345mm C18 C-C Xmm

Træfiberisolering løsfyld 345mm λ=0,038W/mK

Dampbremse

Regel 45x45mm C-C Xmm

Træfiberisolering batts 45mm λ=0,038W/mK

Hvl. forskalling 22x95mm C-C 300mm

Fibergips 12,5mm
- YDERVÆG isoleret 389mm Xm²

Lodret beklædning træ 44mm (2x22mm)

Hvl. forskalling 22x95mm vandret C-C Xmm

Klemliste krydsfiner 12mm lodret C-C 600mm

Vindspærre 8mm

Konstruktionstræ 45x245mm C18 C-C 600mm

Dampbremse banevare

Regel 45x45mm C-C 600mm (C-C 300mm i vådzone)

Træfiberisolering batts 45mm λ=0,038W/mK

Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)
- ETAGEADSKILLELSE 234mm Xm²

Laminatgulv 14mm

Gulvunderlag 3mm

Varmefordelingsplader

Gulvvarmeslanger Ø20mm

Gulvspånplade sporet 25mm

Konstruktionstræ 45x145mm C18 C-C 600mm

Hvl. forskalling 22x95mm C-C 300mm

25mm Træbeton

Bjælke douglasgran 140x170mm C-C 600mm
- SKILLEVÆGGE 120mm Xm²

Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)

Konstruktionstræ 45x95 C18 C-C 600mm. (C-C 300mm i vådzone)

Træfiberisolering 95mm λ=0,038W/mK

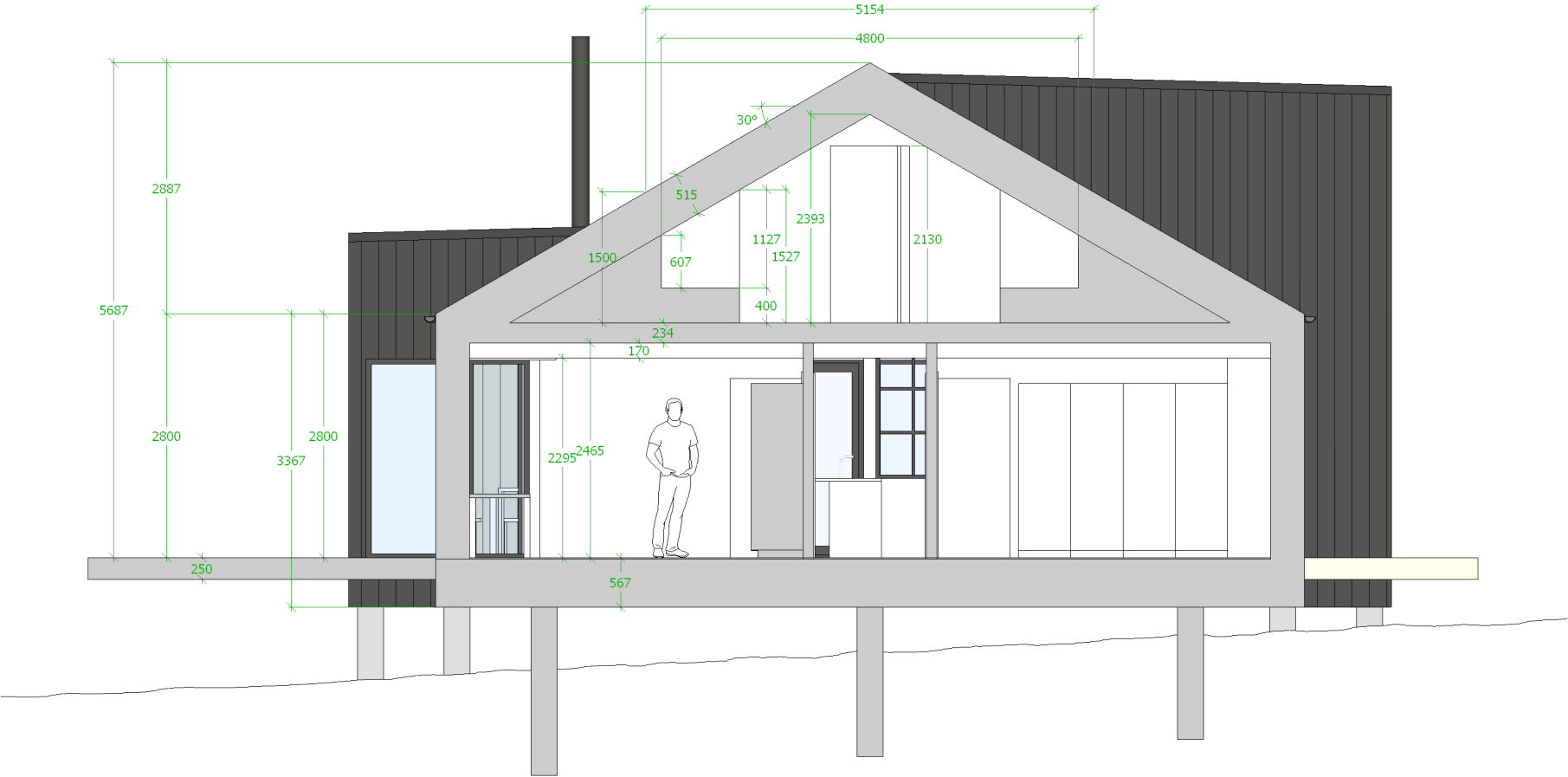
Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)
- FUNDAMENT STRIBE

Udstøbte fundablokke over terræn 290mm

Beton stribefundament under terræn 300mm

3stk Y12 i top, 3 stk Y12 i bund

på bæredygtigt underlag til frostfri dybde



Konstruktionsopbygning
revideres efter udarbejdelse
af statiske beregninger



Vindue og dørdimensioner anført i hulmål
Fuge = 15mm

Emne	Snit B-B	Tegn. nr.	3.11
Byggesag	Nyt fritliggende enfamilehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	08.02.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	30
		Tegnet af	TC

TAG 30° snit B-B, C-C, D-D 515mm
Stålbladetag Nordic Klickfals 275 0,6/30mm
Taglægte 38x72mm C18 C-C 300mm
Klemliste 22x50mm
Undertag banevare
Konstruktionstræ 45x345mm C18 C-C Xmm
Træfiberisolering løsfyld 345mm λ=0,038W/mK
Dampbremse
Regel 45x45mm C-C Xmm
Træfiberisolering batts 45mm λ=0,038W/mK
Hvl. forskalling 22x95mm C-C 300mm
Fibergips 12,5mm

TAG 1,5° snit D-D 216mm
Tagpap 2 lag 8mm
SIPs element 195mm
OSB3 11mm λ=0,13W/mK
PUR-skum 173mm λ=0,022W/mK
OSB3 11mm λ=0,13W/mK
Fibergips 12,5mm

YDERVÆG isoleret 389mm Xm²
Lodret beklædning træ 44mm (2x22mm)
Hvl. forskalling 22x95mm vandret C-C Xmm
Klemliste krydsfiner 12mm lodret C-C 600mm
Vindspærre 8mm
Konstruktionstræ 45x245mm C18 C-C 600mm
Dampbremse banevare
Regel 45x45mm C-C 600mm (C-C 300mm i vådzone)
Træfiberisolering batts 45mm λ=0,038W/mK
Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)

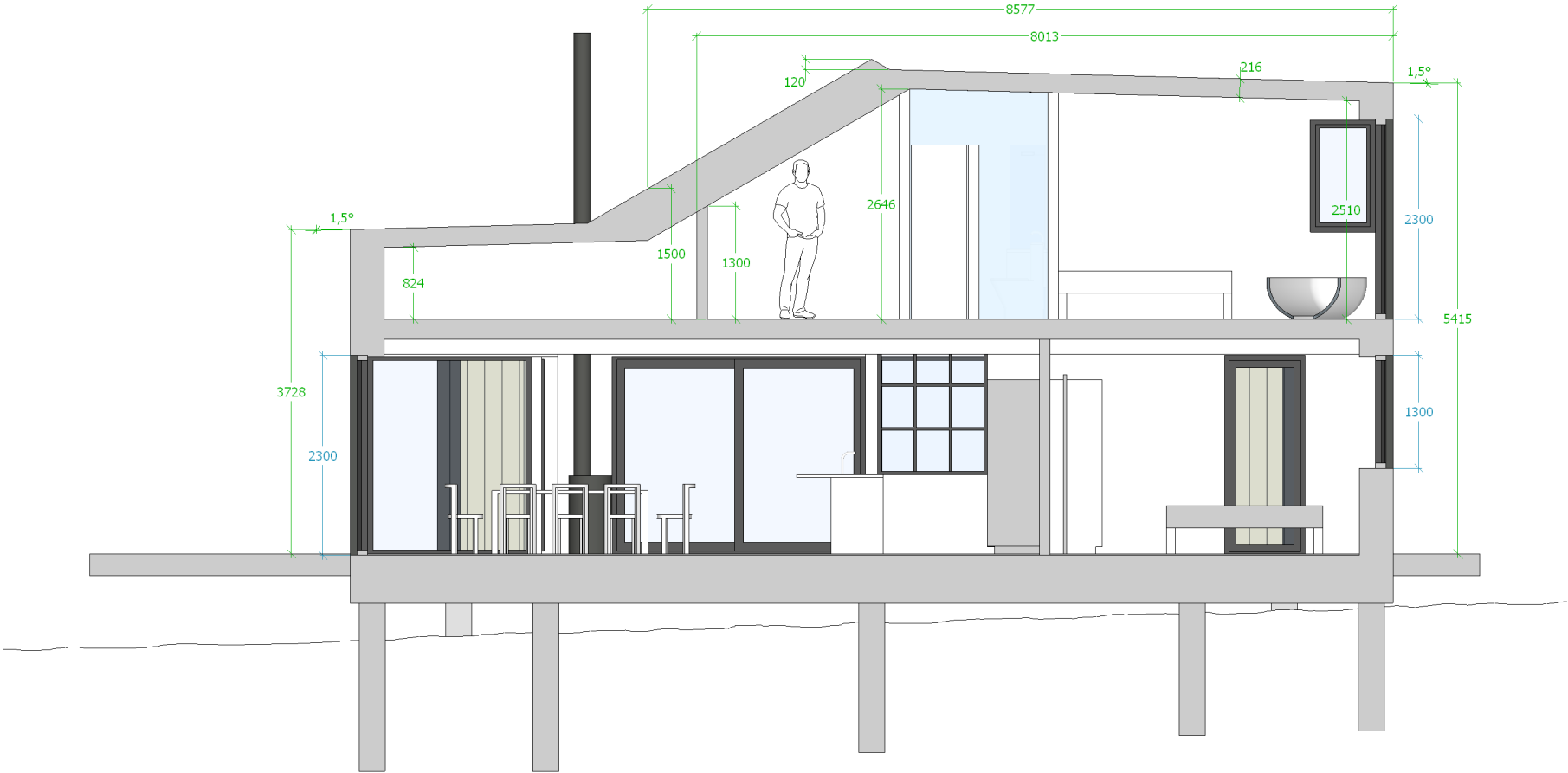
YDERVÆG KVIST isoleret 286mm Xm²
Lodret beklædning træ 44mm (2x22mm)
Hvl. forskalling 22x95mm vandret C-C Xmm
Klemliste krydsfiner 12mm lodret C-C 600mm
SIPs element 195mm
OSB3 11mm λ=0,13W/mK
PUR-skum 173mm λ=0,022W/mK
OSB3 11mm λ=0,13W/mK
Fibergips 12,5mm

ETAGEADSKILLELSE 234mm Xm²
Laminatgulv 14mm
Gulvunderlag 3mm
Varmefordelingsplader
Gulvvarmeslanger Ø20mm
Gulvspånplade sporet 25mm
Konstruktionstræ 45x145mm C18 C-C 600mm
Hvl. forskalling 22x95mm C-C 300mm
25mm Træbeton
Bjælke douglasgran 140x170mm C-C 600mm

SKILLEVÆGGE 120mm Xm²
Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)
Konstruktionstræ 45x95 C18 C-C 600mm. (C-C 300mm i vådzone)
Træfiberisolering 95mm λ=0,038W/mK
Fibergips 12,5mm (15mm i vådzone)

GULV 567mm Xm²
Laminatgulv 14mm
Gulvunderlag 3mm
Varmefordelingsplader
Gulvvarmeslanger Ø20mm
Gulvspånplade sporet 25mm
Krydsfiner 1-bjælke 15x500mm C-C Xmm
Træfiberisolering løsfyld 500mm λ=0,038W/mK
Cementspånplade 12mm
Ru forskalling 25x100mm C-C Xmm

FUNDAMENT STRIBE
Udstøbte fundablokke over terræn 290mm
Beton stribefundament under terræn 300mm
3stk Y12 i top, 3 stk Y12 i bund
på bæredygtigt underlag til frostfri dybde



Vindue og dørdimensioner anført i hulmål
Fuge = 15mm

Konstruktionsopbygning
revideres efter udarbejdelse
af statiske beregninger



Emne	Snit D-D	Tegn. nr.	3.13
Byggesag	Nyt fritliggende enfamilehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	08.02.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	30
		Tegnet af	TC

Facade mod syd 2.02



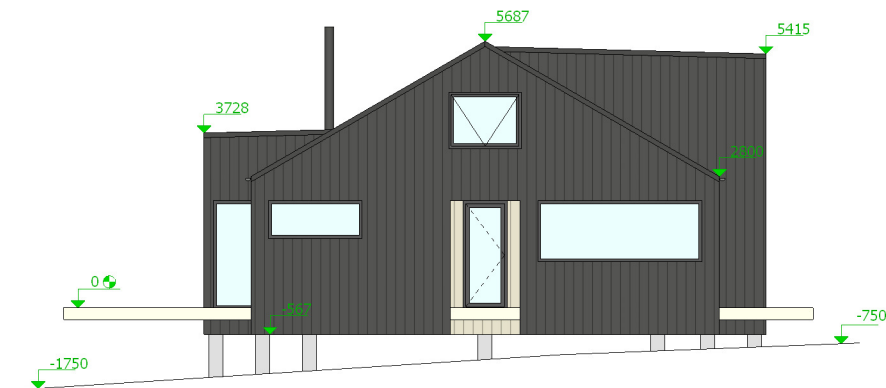
Gavl mod vest 2.03



Facade mod nord 2.04



Gavl mod øst 2.05



Kote 0 $\approx$ 66,25m DVR90
Koter terræn = eksisterende og fremtidig terræn
Terrænregulering under hus/terrasse < 0,5m
Bygning overskrider ikke højdegrænseplanet

Emne	Opstalt samlet	Tegn. nr.	2.01
Byggesag	Nyt fritliggende enfamilehus Nørregårdsvej 11, 5771 Stenstrup	Dato	08.02.2025
Status	Myndighedsprojekt	Matrikel	18
Bygherre	Martin Semberlund m@semlund.dk	Revision-fil	30
		Tegnet af	TC