



MARIENDAL A/S  
Assensvej 201A  
5771 Stenstrup

**Miljø og Teknik  
Byg og Byudvikling**

Team Byg  
Frederikshøj 4A  
5700 Svendborg

11. juni 2026

Sagsid: S2025-1852

## Landzonetilladelse

Ejendom: Rødmevej 2, 5771 Stenstrup,  
BFE 3043314, matr.nr. 38d, Stenstrup By, Stenstrup

Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning

### 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 04-11-2025 og med tegninger dateret den 04-11-2025

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

### Ansøgningen

Ansøgningen omhandler udstykning af matr.Nr. 38d, Stenstrup By, Stenstrup til to selvstændige matrikler, på hver især 990m<sup>2</sup> og 1250m<sup>2</sup>. De 2 grunde ønskes efterfølgende bebygget med åben-lav bebyggelse inden for kommuneplanafgrænsningen.

Ejendommen er 2248 m<sup>2</sup> og har ikke landbrugspligt.

### Plangrundlag for området

Området omkring Rødmevej 2 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Udstykningen ønskes udført indenfor landskabskarakterområdet Stenstrup Issø. 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>

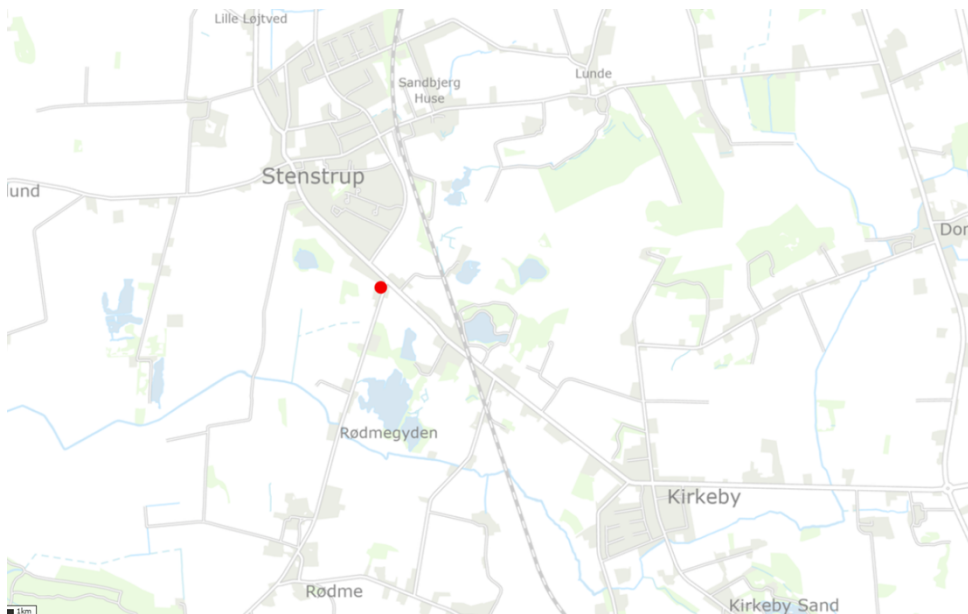
### Miljø og Teknik

Telefon 6223 3333

#### Hovedtelefon – telefontider

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





Udstykningen ønskes udført på ejendommen Rødmevej 2, som er beliggende ved Stenstrup.

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

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.

### **Kommuneplanramme**

09.01.B.636 - Boligområde Assensvej

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

Særlige bestemmelser er beskrevet som følger:

- Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

### **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.

## **Begrundelse for afgørelse**

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

Ansøgningen omfatter udstykning af én ejendom i landzone til to selvstændige parceller med henblik på opførelse af åben-lav boligbebyggelse. Udstykningen sker inden for en kommuneplanramme, der udlægger området til boligformål med fremtidig byzone.

Efter praksis kan der meddeles landzonetilladelse til udstykning og boligbebyggelse, når projektet ligger i tilknytning til eksisterende by eller planlagt byudvikling, og når det er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Det ansøgte vurderes at udgøre en naturlig afrunding af eksisterende bebyggelse og ikke at medføre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Der er en kommuneplanramme for området, som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med fremtidig byzone.

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelse og intention om byudvikling i området. Udstykningen vurderes at understøtte den planlagte udvikling og kan betragtes som en mindre, forberedende disponering inden en eventuel overførsel til byzone. Der lægges vægt på, at der er tale om en begrænset udstykning, som ikke foregriber en samlet planlægning for området.

Området er beliggende inden for landskabskarakterområdet Stenstrup Issø, hvor målsætningen er "tilpas" og karakteren er vurderet til god tilstand.

Det ansøgte vurderes at kunne indpasses i landskabet, idet udstykningen sker i tilknytning til eksisterende bebyggelse og inden for en planlagt byudviklingsretning. Der lægges vægt på, at den fremtidige bebyggelse opføres med respekt for områdets middelskala og i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, herunder at bebyggelsen holdes i en skala og udformning, der harmonerer med omgivelserne.

På den baggrund vurderes projektet ikke at tilsidesætte landskabelige hensyn eller forringe områdets karakter.

### **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](mailto: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](http://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.



Rødmevej 2, Stenstrup - Bebyggelses- og udstykningsforslag  
 Matr.nr. 38d. Stenstrup By, Stenstrup

Dato:  
 4. november 2025

J.nr.: 10244041 / kw Målf.: 1:250 / A3 Koord.sys.: DKTM2 DVR90

Rev.dato:

**GEOPARTNER**  
 LANDINSPEKTØRER A/S

Klaus Weitemeyer  
 Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784