



Svendborg
Kommune

VEMMENÆS FÆRGEÅRD ApS
Vemmenæsvej 29
5700 Svendborg

**Miljø og Teknik
Byg og BBR**
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg

6. maj 2025

Sagsid: S2025-795

Landzonetilladelse

Ejendom: Stenoddenvej 12, 5700 Svendborg,
BFE 3034115, matr.nr. 20a, Vemmenæs By, Bjerreby

Ansøgning om enfamiliehus og garage.

Der er på ovenstående ejendom ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt énfamiliehus på 179,4 m² med integreret overdækket areal på 30 m², garage på 86 m² med integreret overdækket areal på 6,7 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 30-04-2025 med efterfølgende reviderede tegninger af den 24-04-2025.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt énfamiliehus på 179,4 m² med integreret overdækket areal på 30 m², garage på 86 m² med integreret overdækket areal på 6,7 m². Enfamiliehuset har en total længde på 23,6 m og en bredde på 8 m.

Énfamiliehuset og garagen opføres med en indbyrdes afstand på 2,5 m.

Ejendommen er 2281 m² 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>

Åbningstider:

Mandag-onsdag Kl. 09.00-15.00

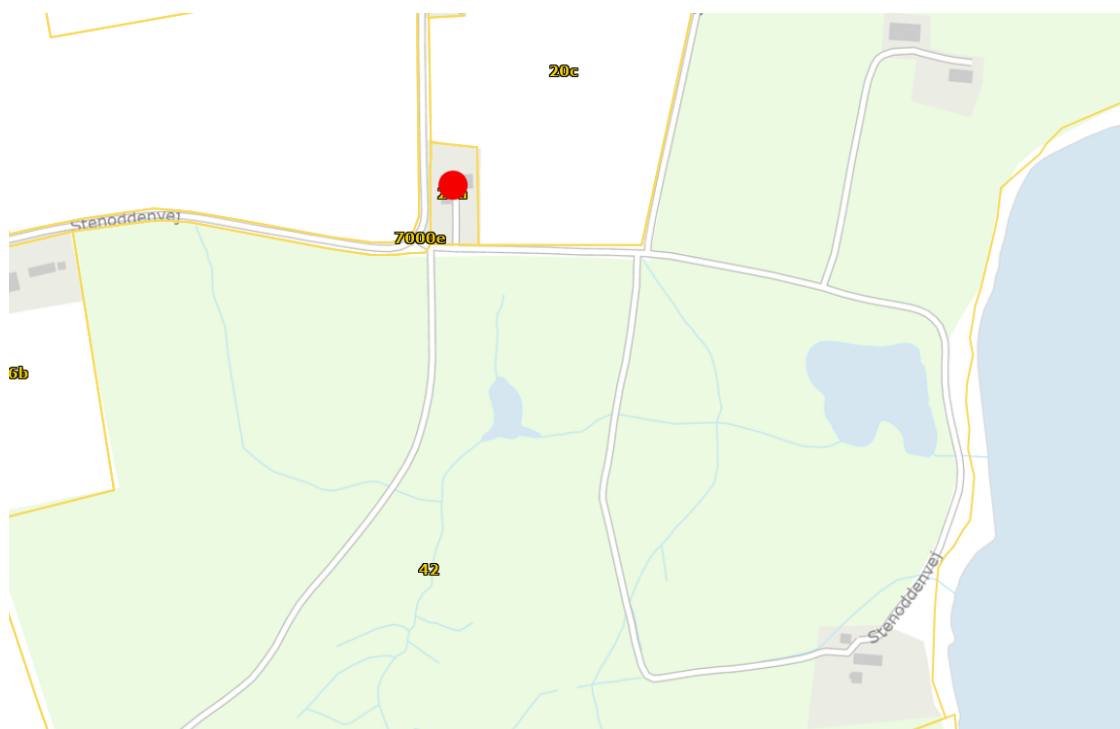
Torsdag Kl. 10.00-16.45

Fredag Kl. 09.00-14.00



Plangrundlag for området

Området omkring Stenoddenvej indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Byggeriet ønskes opført indenfor landskabskarakterområdet 23.M1. Den strategiske målsætning for området er Tilpas.



Stenoddenvej 12, 5700 Svendborg

Konfliktlag

Natura 2000

Nej

Bilag IV-arter

Nej

Økologiske forbindelser KP21

Nej

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP13

Nej

Strandbeskyttelseslinjen

Nej

Kystnærhedszone

Ja

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

Naturbeskyttelsesloven § 17

Med denne tilladelse er projektet undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.

Begrundelse for afgørelse

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

Der meddeles almindeligvis landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus, efter nedrivning af en eksisterende bolig, hvor den nye bolig placeres på ca. samme placering og som ikke er i strid med de landskabelige forhold der skal varetages i området.

Der meddeles almindeligvis landzonetilladelse til en ny bolig efter nedrivning af en eksisterende bolig.

Der er søgt landzonetilladelse til et nyt énfamiliehus på 179,4 m² med integreret overdækket areal på 30 m², garage på 86 m² med integreret overdækket areal på 6,7 m².

Det nye enfamiliehus placeres ca. 6 m fra skel mod nordlængere mod syd end den eksisterende nordfacade. Den nye bebyggelse placeres delvist på samme placering som et eksisterende.

Der terrænreguleres ikke mere end +/- 50 cm forbindelse med det nye enfamiliehus.

Svendborg Kommune har vurderet, at et nyt enfamiliehus med ca. samme placering som det eksisterende, ikke har en væsentlig øget påvirkning på de nære omgivelser og landskabelige forhold samlet set.

Svendborg Kommune har vurderet at bygningens placering og samlede højde er svarende til det der er almindeligt i området.

Kommuneplanramme

Der er ingen kommuneplanramme for området.

Landskabskarakteranalyse

Nordlige del af karakterområdet – 23.M1 er karakteristisk, middel tilstand.

Karakterens enkelthed ønskes opretholdt. Dette ved at undgå etablering af nyt byggeri eller anlæg med indbyrdes kort afstand således at der opnås visuel sammenhæng til flere af disse elementer på samme tid eller indenfor kort tid ved bevægelse rundt i landskabet.

- Nye elementer holdes lave således at de ikke rager op over de levende hegn, der danner overkanten af områdets karaktergivende elementer i det flade og "lave" landskab. Alternativt skal der være tale om ganske få elementer med et meget enkelt udtryk, som vil få dem til at harmonere med områdets enkle karakter.
- Landskabets overordnede grønne præg, betinget af de levende hegn og bevoksning omkring eksisterende bebyggelse, skal vedligeholdes. Den visuelle påvirkning fra nye elementer i landskabet skal således minimeres ved etablering af enten hel eller delvis afskærmende beplantning.
- De visuelle sammenhænge som knytter sig til landskabet mellem de to bakkedrag, hvor dels Bjerreby dels Lundby ligger, skal holdes for øje ved en konsekvensvurdering ved lokalisering af nyt byggeri eller anlæg.
- Placering af nye anlæg i den nordlige del af karakterområdet skal ses i forhold til de visuelle sammenhænge til Bregninge Bakke og Bregninge Kirke, samt den lidt højere kompleksitet i landskabet, som betinges af småskovene.

Skovbyggelinjen

Svendborg Kommune vurderer, at der ikke er væsentlige forhold der taler imod en dispensation fra skovbyggelinjen.

Naboorientering

Det ansøgte er efter Svendborg Kommunes skøn af underordnet betydning for naboer, da de tilstødende matrikler ejes af denne tilladelses adressat. 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
- Klagevejledning efter planloven

Myndigheder og foreninger:

- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening Svendborg: svendborg@dn.dk
- Svendborg Museum: info@svendborgmuseum.dk

Venlig hilsen

Patricia Skovmand
Byggesagsbehandler

Dir. tlf. +45 24495492

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:

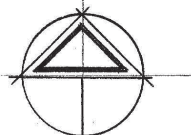
1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

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.

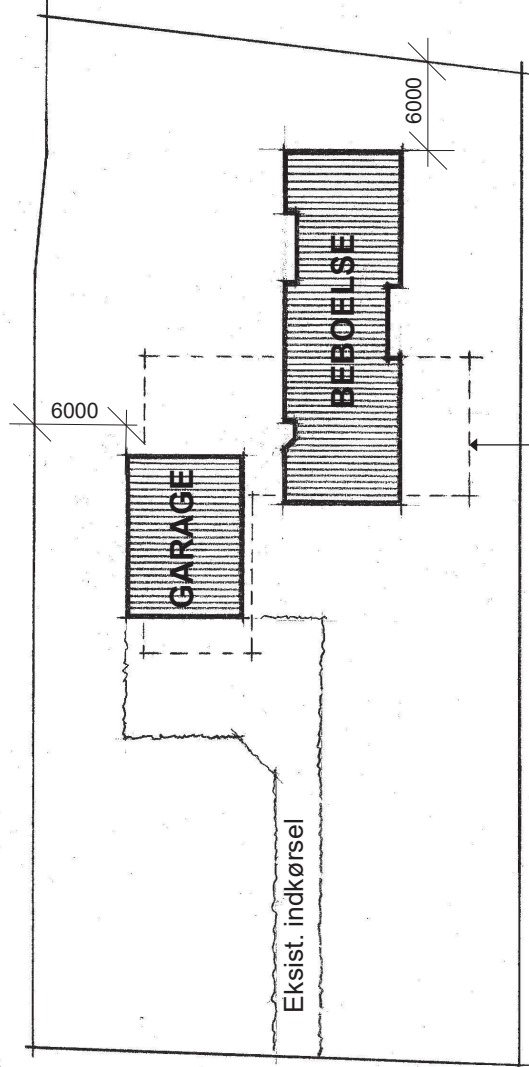
Domstolsprøvelse

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.

NORD



Stenoddenvvej



Eksist. bebyggelse nedrives

Stenoddenvvej

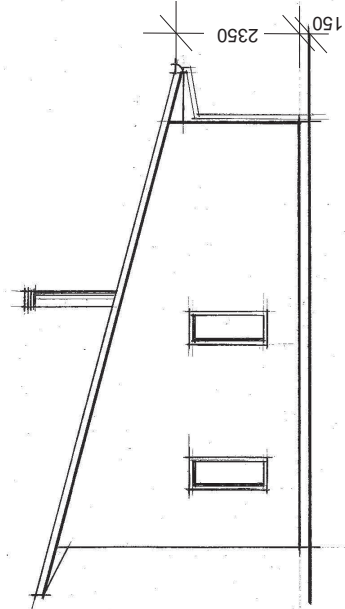
Bilag til afgørelse

Svendborg Kommune
Byg og BBR

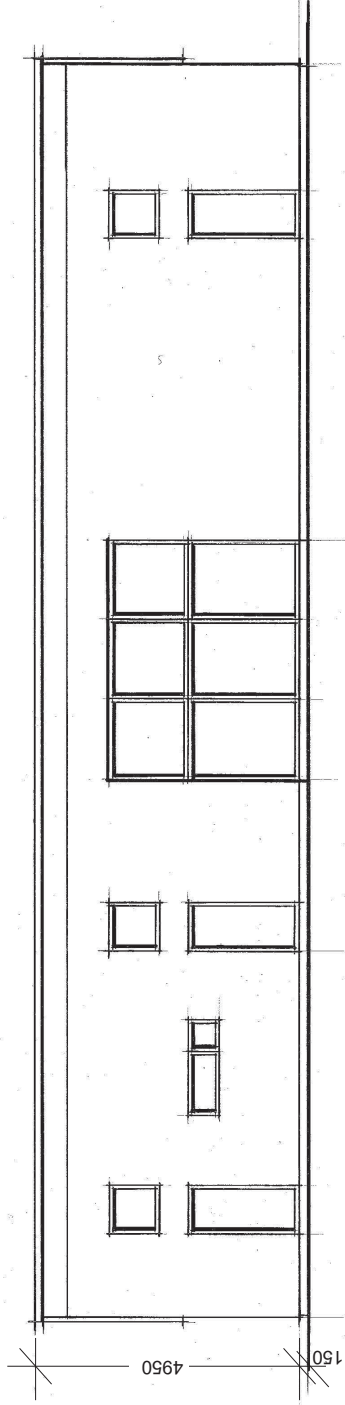


ENFAMILIEHUS • STENODDENVEJ 12 • 5700 SVENDBORG
BELIGGENHEDSPAN • MÅL 1 : 500

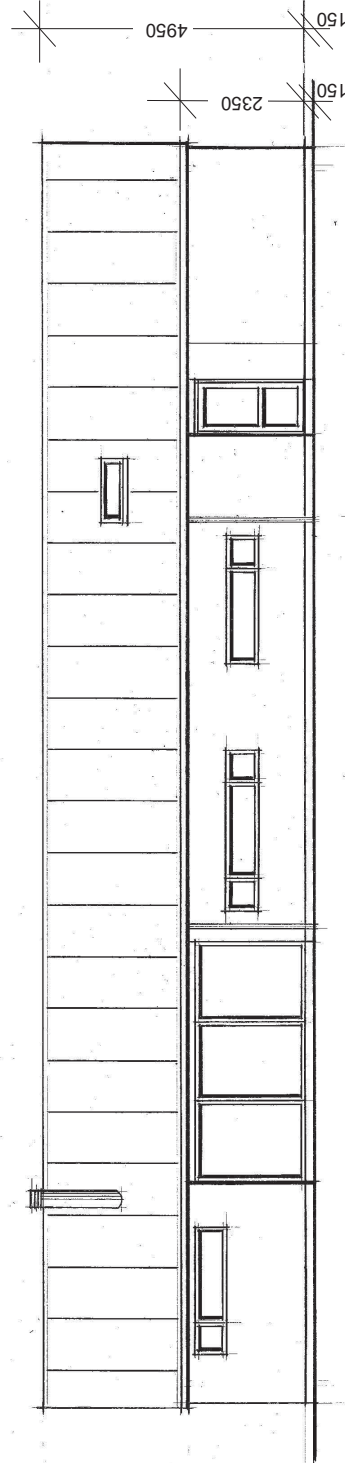
01.03.2025



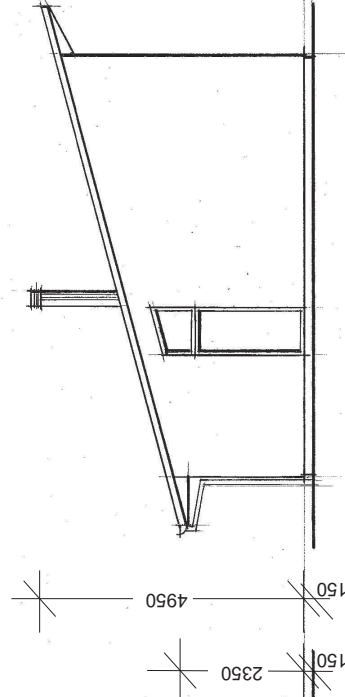
GAVL MOD NORD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST



GAVL MOD SYD

Bilag til afgørelse

Svendborg Kommune
Byg og BBR

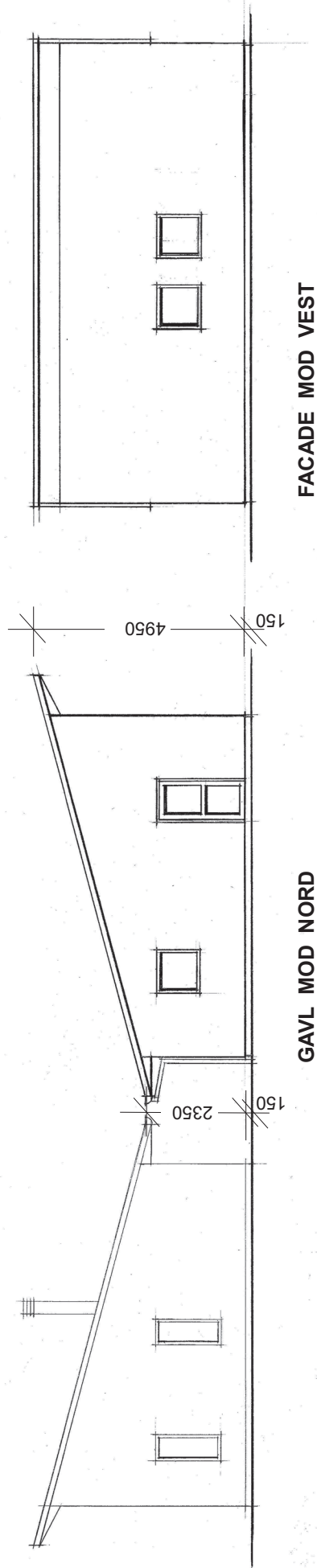


ENFAMILIEHUS • STENODDENVEJ 12 • 5700 SVENDBORG

FACADER • MÅL 1 : 100

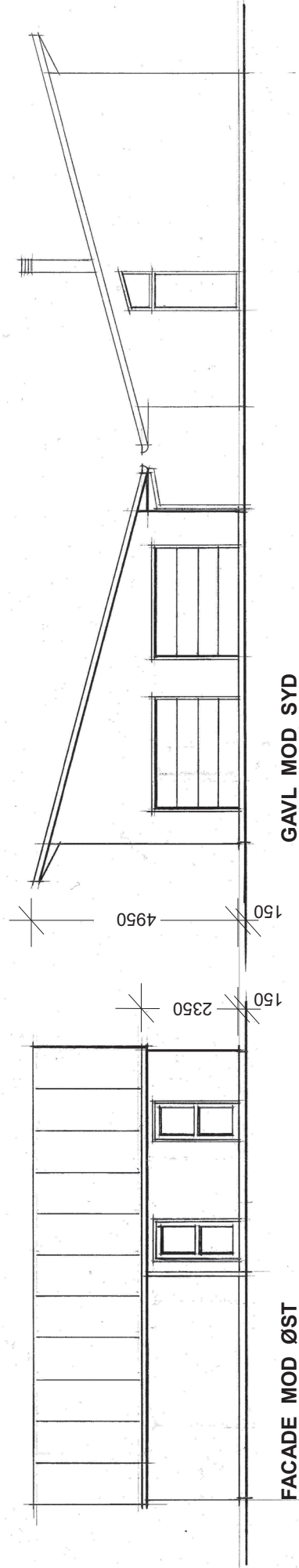
01.03.2025

Rev. 24.04.2025



GAVL MOD NORD

FACADE MOD VEST



FACADE MOD ØST

GAVL MOD SYD

Bilag til afgørelse



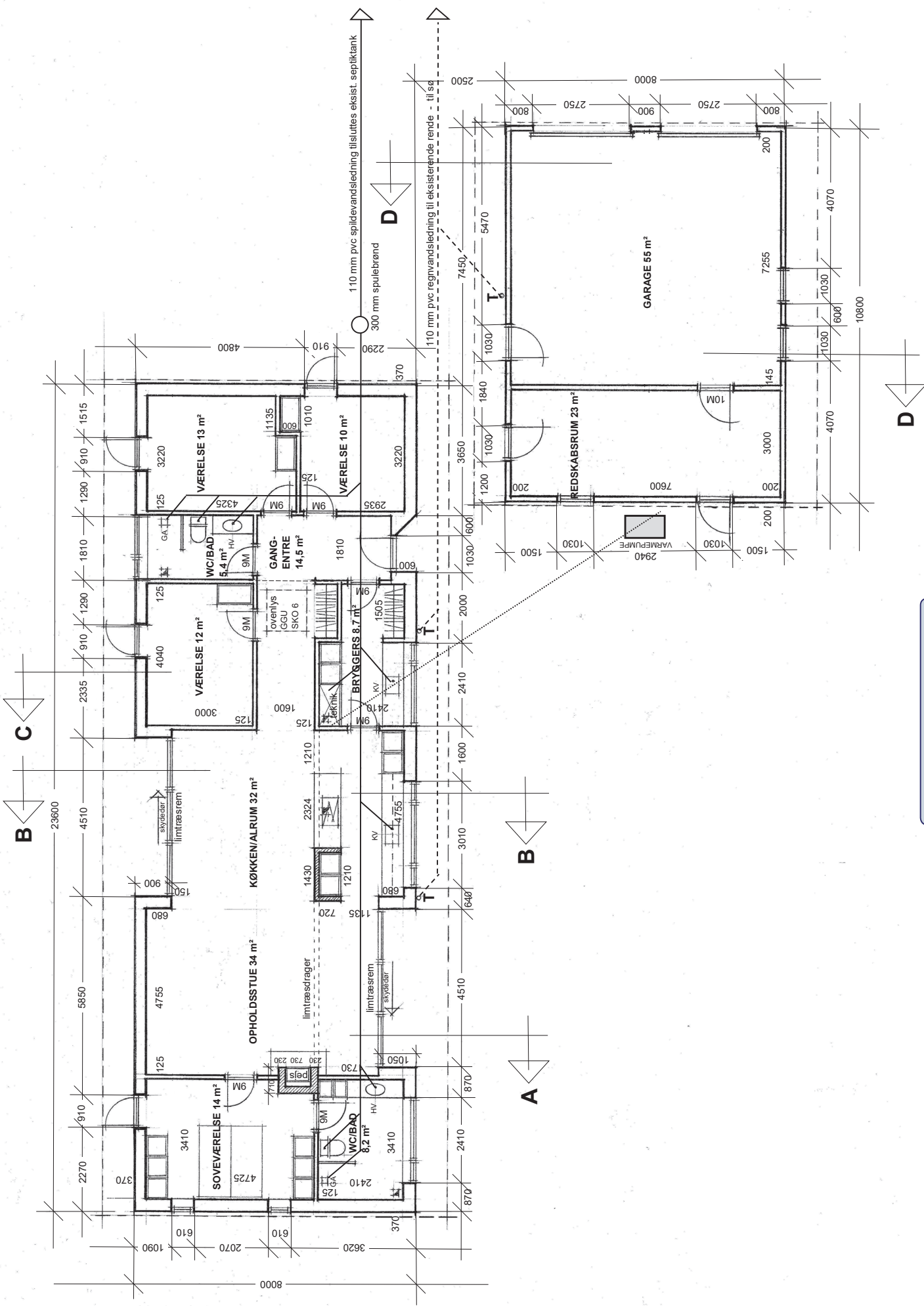
Svendborg Kommune
Byg og BBR

ENFAMILIEHUS • STENODDENVEJ 12 • 5700 SVENDBORG

FACADER GARAGE • MÅL 1 : 100

01.03.2025

Rev. 24.04.2025





Blag til afgørelse
Svendborg Kommune
Byg og BBR