



Svendborg
Kommune

Søs Vith Hansen
Skytten 015C
5700 Svendborg

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

23. december 2025

Sagsid: S2025-1964

Landzonetilladelse

Ejendom: Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg,
BFE 3046300, matr.nr. 18a, Heldager By, Tved

Landzone Opførelse af nyt enfamiliehus

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 ansøgningens materiale af den 13-11-2025 og med tegninger dateret den 05-12-2025

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt enfamiliehus på 226 m². Enfamiliehuset opføres med thermowood træbeklædning og med tag af sorte stålplader. Det eksisterende stuehus er nedrevet i foråret 2025. grunden er reduceret, så der ikke længere er tale om et stuehus til en landbrugsejendom. Det nye enfamiliehus opføres 10 meter fra det tidligere stuehus.

Ejendommen er 19.993 m² og har ikke landbrugspligt.

Plangrundlag for området

Området omkring Heldagergårdsvej 3 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Enfamiliehuset ønskes opført indenfor landskabskarak-

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



terområdet Heldager Bakkelandskab. Den strategiske målsætning for området er beskyt.



Enfamiliehuset ønskes opført på ejendommen Heldagergårdsvej 3, som er beliggende nord for Svendborg.

Strategi og indsats for delområde 9.M3 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Særligt karakteristisk, god tilstand

- Området bør fortsat dyrkes.
- Muligheden for at opleve områdets markante terræn skal bevares ved at friholde området for beplantning, som vil sløre dette.
- Området friholdes for byggeri og tekniske anlæg, som vil påvirke landskabet.
- Eventuelt ny bebyggelse placeres lavt i terrænet.
- Eventuelt ny bebyggelse tilpasses områdets lille skala.

Kommuneplanramme

Der er ingen kommuneplanramme for ejendommen.

Lokalplan

Der er ingen lokalplan for ejendommen.

Konfliktlag

Natura 2000

Ingen

Bilag IV-arter

Ingen

Økologiske forbindelser KP25

Ingen.

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP25

Ingen

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.

Kommunen har vurderet ansøgningen i forhold til de hensyn, der skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder landskab, natur, miljø og naboer.

Det ansøgte enfamiliehus placeres på en ejendom uden landbrugspligt, hvor det tidligere stuehus er nedrevet. Den nye bebyggelse opføres i tilknytning til den tidligere placering, hvilket medvirker til at fastholde den eksisterende struktur i området. Projektet vurderes at være tilpasset landskabets karakter og områdets lille skala, idet huset placeres lavt i terrænet og opføres med materialer, der fremstår afdæmpede i forhold til omgivelserne.

Der er ikke registreret særlige naturbeskyttelsesinteresser, fredninger eller andre konfliktlag på ejendommen, og projektet vurderes ikke at medføre væsentlige negative påvirkninger af landskabet eller naboer. På den baggrund finder kommunen, at det ansøgte, kan tillades.

Naboorientering

Der har været foretaget en nabohearing 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
- 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:

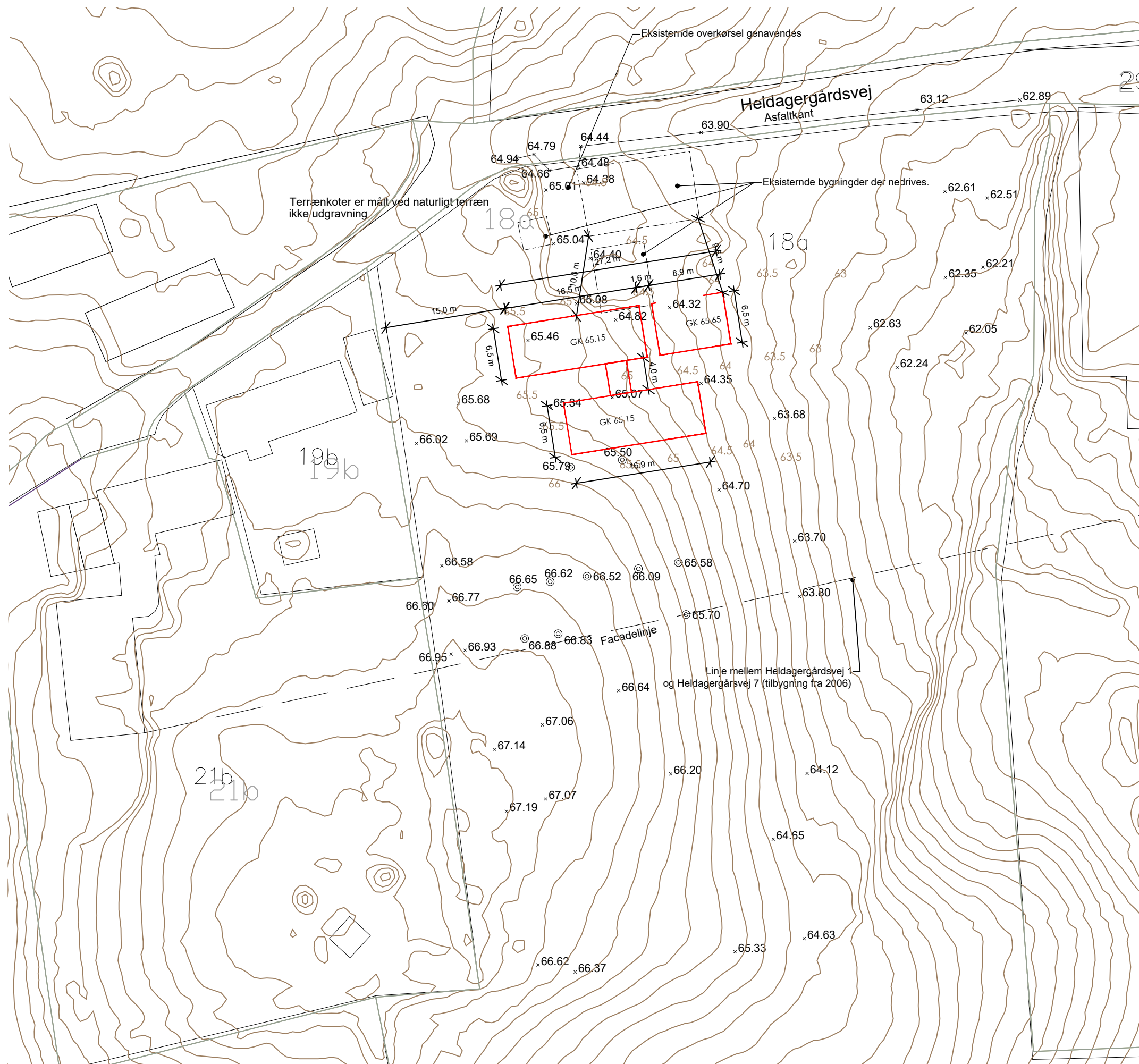
1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

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.



Etageareal:	
Køkkenfløj	112.4 m ²
Værelsesfløj	107.4 m ²
Mellembygning	10.6 m ²
Garage og mellemgang	68.5 m ²
Fradrag garage og carporte jf. BR18	-50.0 m ²
Etageareal	248.9 m ²

Grund 19.993 m²

Bebyggelses %: 248.9/19.993 = 1.2 %

Forslag til niveauplan hus:
$$\frac{64,6+65,5+65,3+65,7+64,5+64,4+64,75+64,6}{8} = 65,0$$

Der foreslå niveauplan på 65,0 og gulvkote på 65,15
Det giver *terrænregulering på +0,6 m*

Forslag til niveauplan garage:
$$\frac{64,5+64,6+63,9+63,9}{4} = 64,2$$

Der foreslås niveauplan på 64,5 og gulvkote på 64,65
Det giver *terrænregulering på +0,6 og -0 m*

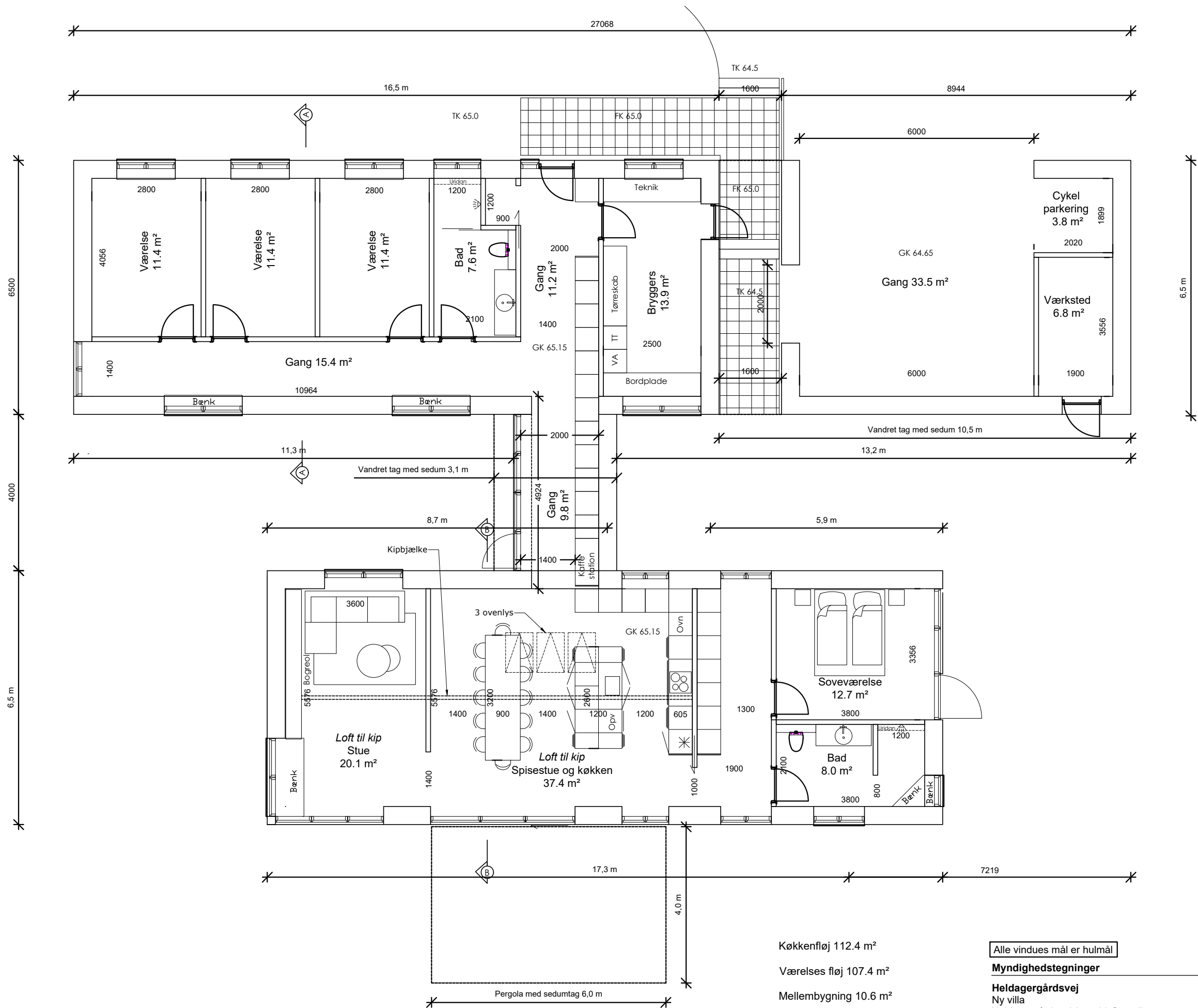
Garage vil såldes ligge 0,5 m lavere end huset

Myndighedstegninger

Heldagergårdsvej
Ny villa
Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg



Tegning nr.: 9	Mål : 1:500 (A3)
Sag : 25098	Initialet : ITI
Dato : 06.06.25	Rev.: A: 05.12.25



Køkkenfløj 112.4 m²
Værelses fløj 107.4 m²
Mellembygning 10.6 m²
Garage og mellemgang 68.5 m²
Bebygget i alt 298.9 m²

Alle vindues mål er hulmål

Myndighedstegninger

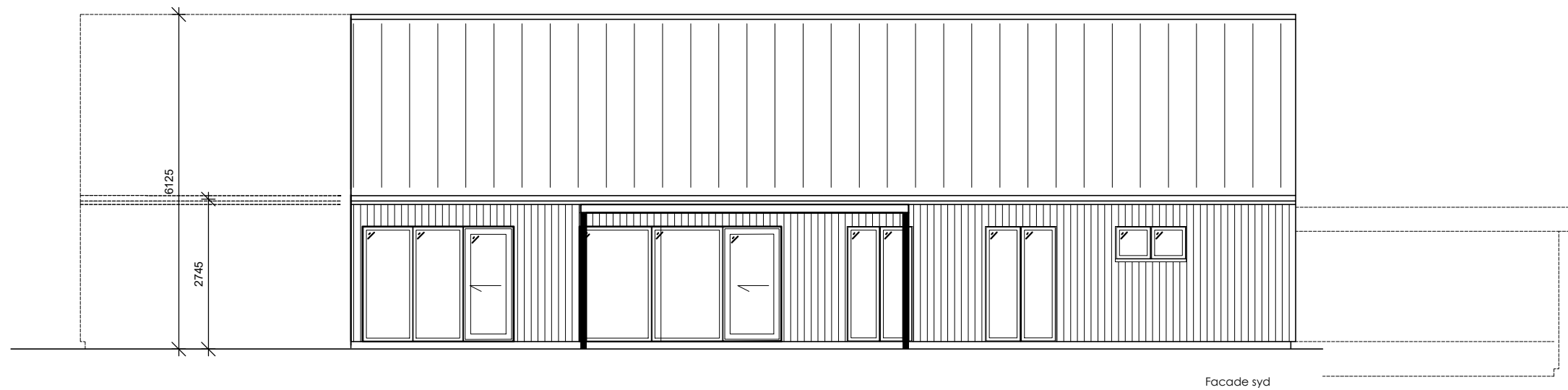
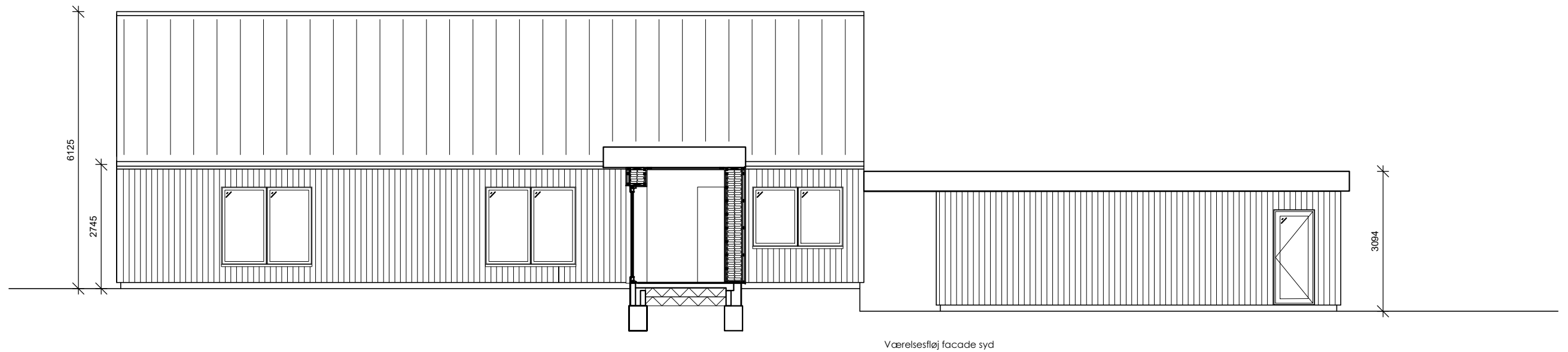
Heldagergårdsvej
Ny villa
Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg



PLANTEGNING

Tegning nr.: 12
Sag : 25068
Dato : 06.06.25
Mål : 1:100 (A3)
Initialet : ITI
Rev.: A: 05.12.25

Rådgiver: Timm Byggeprojektering - CVR 42525707 - Stationsvej 165A, 5792 Årslev - Tlf.: 28552401 - ivan@timmbyg.dk - www.timmbyg.dk



Alle vindues mål er hulmål

Der terrænreguleres +/- 1m

Myndighedstegninger

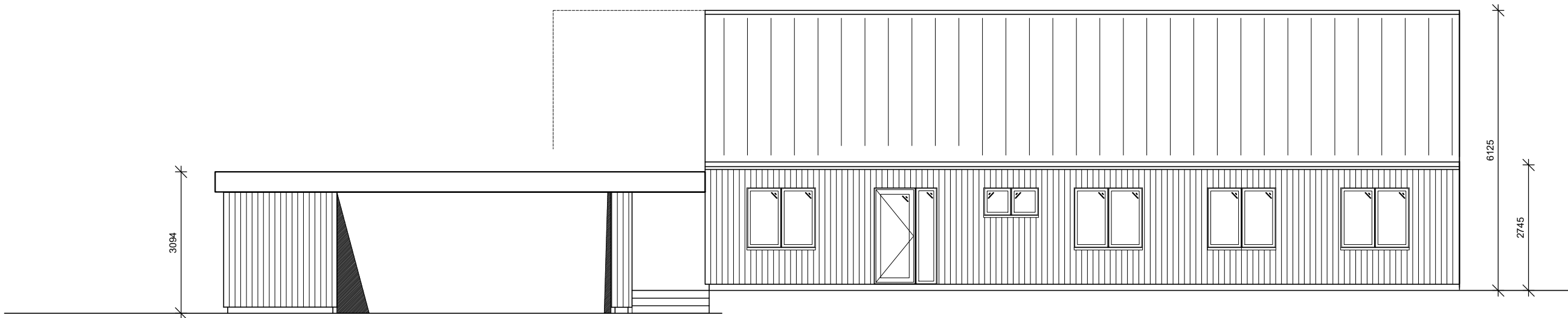
Heldagergårdsvej
Ny villa
Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg

Tegning nr.: 30
Sag : 25068
Dato : 06.06.25

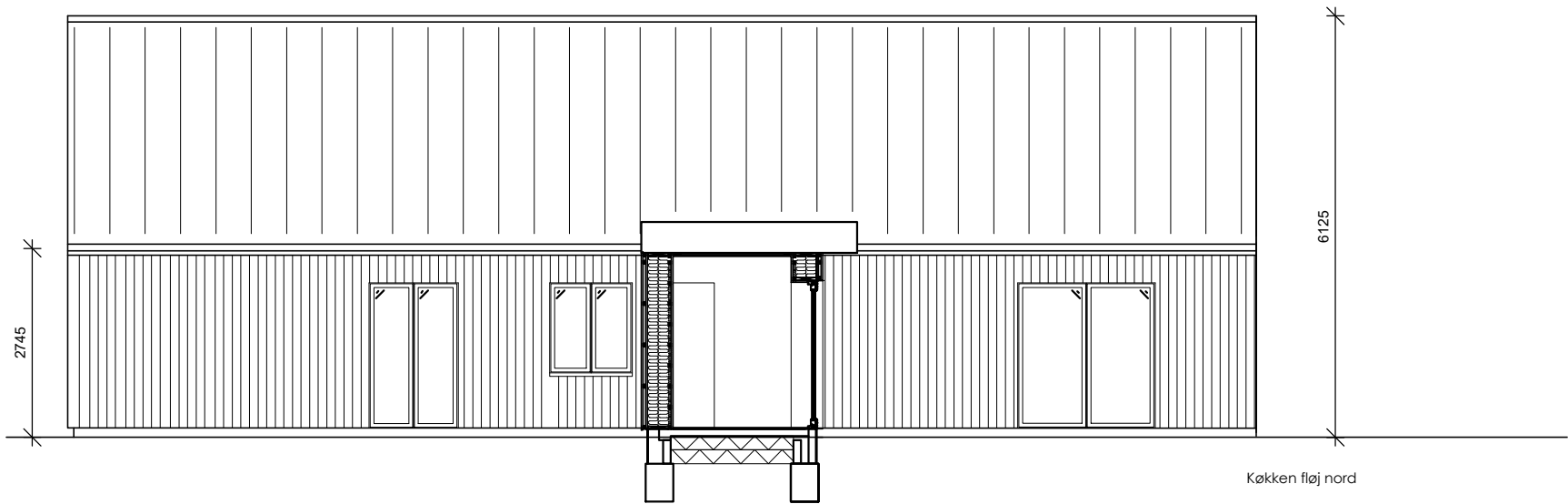
Mål : 1:100 (A3)
Initialet : ITI
Rev.: A: 05.12.25

FACADER SYD

Rådgiver: Timm Byggeprojektering - CVR 42525707 - Stationsvej 165A, 5792 Årlev - Tlf.: 28552401 - ivan@timmbyg.dk - www.timmbyg.dk



Facade nord



Køkken fløj nord

Alle vindues mål er hulmål

Der terrænreguleres +/- 1m

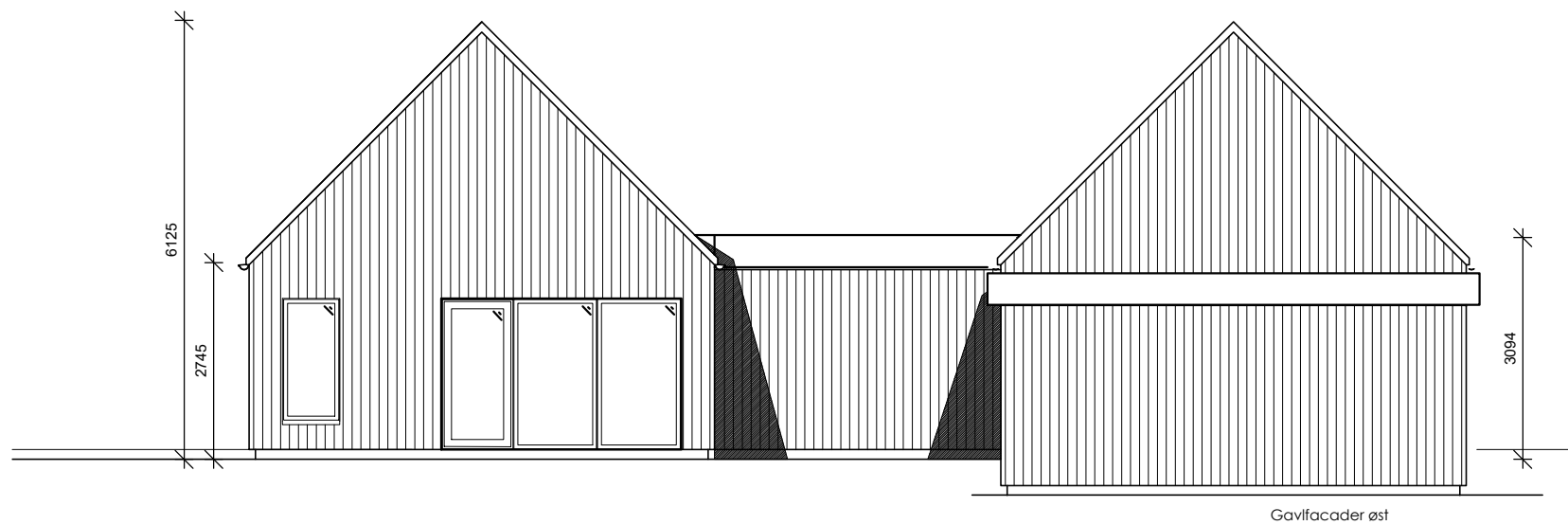
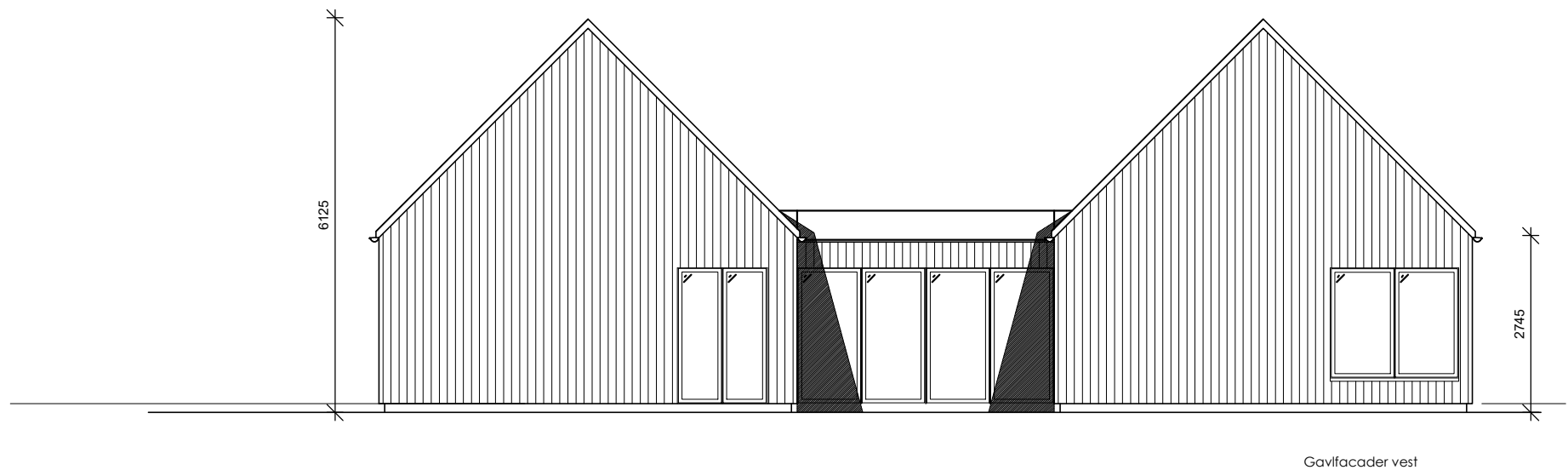
Myndighedstegninger

Heldagergårdsvej
Ny villa
Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg



FACADER NORD

Tegning nr.: 31
Sag : 25068
Dato : 06.06.25
Mål : 1:100 (A3)
Initialet : ITI
Rev.: A: 05.12.25



Alle vindues mål er hulmål

Der terrænreguleres +/- 1m

Myndighedstegninger

Heldagergårdsvej
Ny villa
Heldagergårdsvej 3, 5700 Svendborg



GAVFACADER

Tegning nr.: 32
Sag : 25058
Dato : 06.06.25
Mål : 1:100 (A3)
Initialet : ITI
Rev.: A: 05.12.25