



Svendborg
Kommune

Jan Berndt Madsen
Birke Alle 6
5700 Svendborg

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

14. januar 2025

Sagsid: S2024-1593

Landzonetilladelse

Ejendom: Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg,
BFE 100009045, matr.nr. 5ai, Bregninge By, Bregninge

Opførelse af nyt énfamiliehus på 210 m² m. integreret garage.

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 +/- 1/2 m, medmindre andet er godkendt af Svendborg Kommune.
- At byggearbejdet/projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 19-09-2024.
- Enfamiliehuset skal afsættes af en landinspektør så det sikres at bygningen opføres inden for gældende kommuneplanramme.

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

Ansøgningen

Ansøgningen omhandler opførelse af et 210 m² enfamiliehus med integreret garage, bygningen opføres i to etager med en højde på 6,5 m målt fra naturligt terræn.

Facader udføres delvis af teglsten og stålplader med stående false. Tagbeklædning som stålplader med stående false.

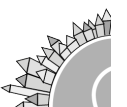
Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

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

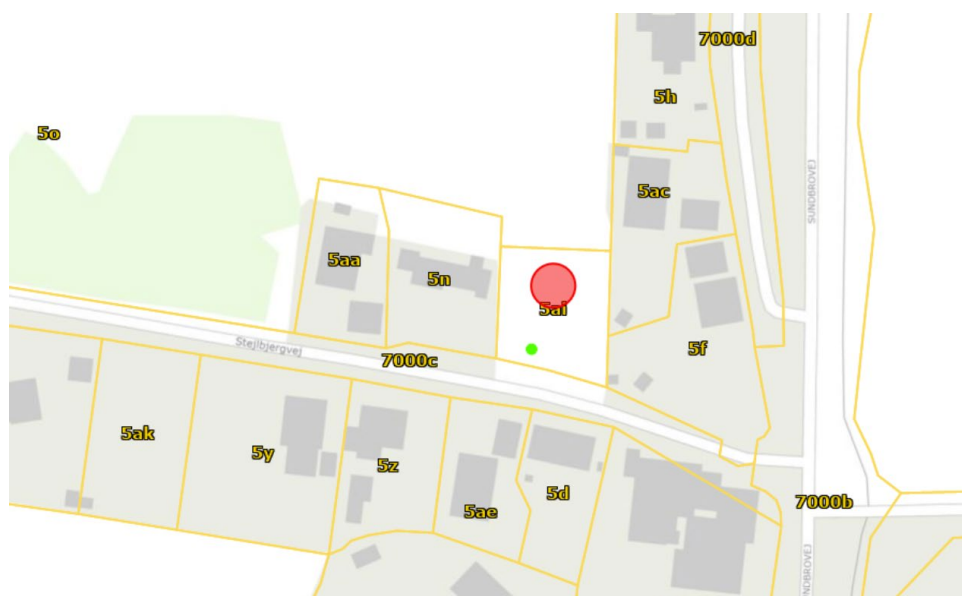


Ejendommen er 703 m² og har ikke landbrugspligt.

Plangrundlag for området

Området omkring Stejlbjergvej indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse. Enfamiliehuset ønskes opført indenfor landskabskarakterområdet Bregninge Bakke

Den strategiske målsætning for området er Beskyt.



Stejlbjergvej 2

Strategi og indsats for delområde 21.M3 er i kommuneplanen beskrevet som følger:

Karakteristisk, særlig visuelle oplevelsesmuligheder, god tilstand

Området skal friholdes for ændret arealanvendelse, nye anlæg og nyt byggeri, som vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet herunder de visuelle sammenhænge til og fra kystlandskabet.

Evt. nye elementer og anlæg i landskabet må ikke bryde indsigten til Bregninge Kirke fra det omkringliggende landskab eller nedtone kirkens landskabelige betydning som orienteringspunkt.

Evt. nye bygninger og anlæg skal respektere landskabets skala som er lille til middel, og placeres i forbindelse med eksisterende byggeri.

Ved en fremtidig vej vest om Bregninge, skal landskabet holdes åbent omkring vejen, for at sikre de visuelle sammenhæng til og fra det omkringliggende landskab.

Kommuneplan

Kommuneplanramme 12.04.C1.271 for en stor del af grunden, som er udlagt til bl. bolig og erhverv.

Bygnings højde max 8,5, etager max 2, bebyg % 30.

Rammen er med byzone som fremtidig zonestatus. Da det ikke er overgået til byzone endnu, forudsætter det ansøgte en landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Lokalplan

Nej

Konfliktlag

Natura 2000

Nej

Bilag IV-arter

Nej

Økologiske forbindelser KP21

Ja

Særlige landskabelige beskyttelsesområder KP13

Ja

Kirkebeskyttelseslinje/kirkebyggelinje

Ja

Særligt landskabeligt beskyttelsesområde

Ja

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.

Begrundelse for afgørelse

Da ejendommen ligger i landzone, er den omfattet af Planlovens landzonebestemmelser jf. planloven § 35, stk. 1. Der meddeles almindeligvis landzonetilladelse til en et nyt enfamiliehus, der opføres indenfor et planlagt område i kommuneplanen, Og som ikke er i strid med de landskabelige forhold der skal varetages i området.

Ansøgningen omhandler opførelse af et 210 m² enfamiliehus med integreret garage. Bebyggelsen placeres på en ejendom omgivet af eksisterende boliger der er placeret indenfor en landsbyafgrænsning. Enfamiliehuset placeres på en grund uden for landsbyafgrænsningen, men inden for den gældende kommuneplanramme som tillader boliger i området. Svendborg Kommune har vurderet at enfamiliehuset er i overensstemmelse med den overordnede planlægning i kommunen og ikke er i strid med de landskabelige hensyn. Det er vurderet at enfamiliehuset ikke vil påvirke de berørte naboer i væsentlig grad. Og bebyggelsen vil ikke medføre utilsigtet præcedens.

Kommuneplanramme

Der er en kommuneplanramme for en stor del af grunden, som udlægger området til bl. bolig og erhverv.

Bygnings højde max 8,5, etager max 2, bebyg % 30.

Svendborg Kommune vurderer at opførelse af et nyt enfamiliehus på grunden ligger indenfor rammebestemmelserne om bl. bolig og erhverv.

Landskabskarakteranalyse

Svendborg Kommune har vurderet at opførelsen af en ny bolig på ejendommen ikke er i strid med de hensyn der skal varetages i forbindelse med de landskabelige forhold. Enfamiliehuset opføres i forbindelse med andre enfamiliehuse inden for en gældende kommuneplanramme. Svendborg Kommune har vurderet at enfamiliehuset ikke vil have indflydelse på indblik til kirken, da bygningen ligger bag ved eksisterende bygninger.

Det samme gælder for, at bebyggelsen ikke vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet herunder de visuelle sammenhænge til og fra kystlandskabet, da bebyggelsen ligger imellem allerede eksisterende bygninger og derved ikke ændre væsentligt på de landskabelige forhold.

Naboorientering

Der har været foretaget en nabohearing hos de berørte naboer, og der har været indsigelser i forbindelse med landzonetilladelsen. En Nabo i nr. 4 er bekymret for indbliksgener til hans udearealer fra det nye enfamiliehus. Naboen er oplyst om at det nye hus overholder byggeretten for placering og udformning og er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser. Naboen ønsker en høj skærmende beplantning i skel mod stejlbjergvej 2. Vi har oplyst at det alene vil være en aftale naboerne imellem da vi ikke har beføjelser til at regulere det som landzonemyndighed.

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.

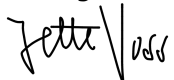
Bilag:

- 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jette Voss'. The signature is written in a cursive style with a vertical line separating the first and last names.

Jette Voss

Bygningskonstruktør

Dir. tlf. +456223332

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 med Nem LOG-IN. 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.



Bebyggelse:

Stue	92 m ²
1. Sal:	76 m ²
Aftan:	32 m ²
Gangbro:	10 m ²

Ialt: 210 m²

Grund: 703 m²

Bebyggelse 29,8 %

Grund
1 : 200

BYGGERÅDGIVNING
Peter Skov

Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

Tegnet af PS
Mål 1 : 200

Projektnr.	24.094
Projekt startdato	10/09-2024
Bygherre	Jan B Madsen
Samarbejdspartnere	
Projekt navn	Nyt hus på Tåsinge V. 2
Adresse	Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

Rev.
Rev dato
Grund



Plan 02 - Opmålingsplan

Adresse : Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

Matr. nr. 5ai Bregninge By, Bregninge

Opmålt d. 3/9-2024



Møllergade 105B, 1. sal
DK-5700 Svendborg
51953377

info@forskel-land.dk - www.forskel-land.dk

ANDERS
UDF.

AWH
KONTROL

AWH
GODK.

15.02.2024
DATO

DKTM2
KOORD. SYS.

DVR90
KOTESYS.

297 x 210
FORMAT

1:250
MÅLFORHOLD

2400032

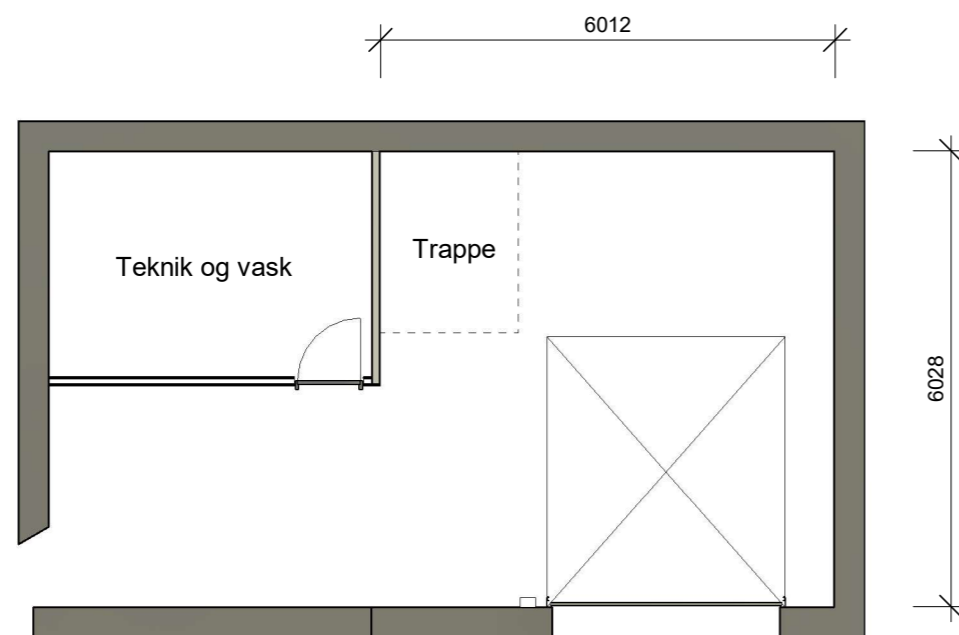
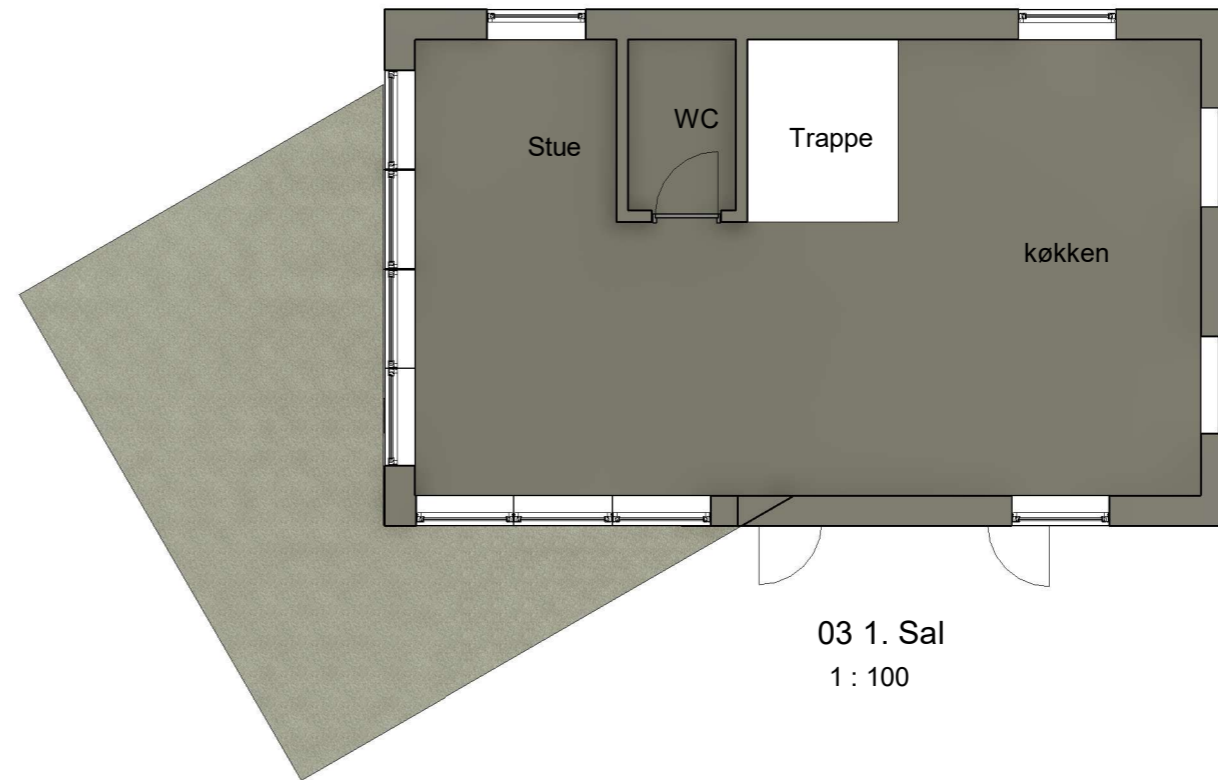
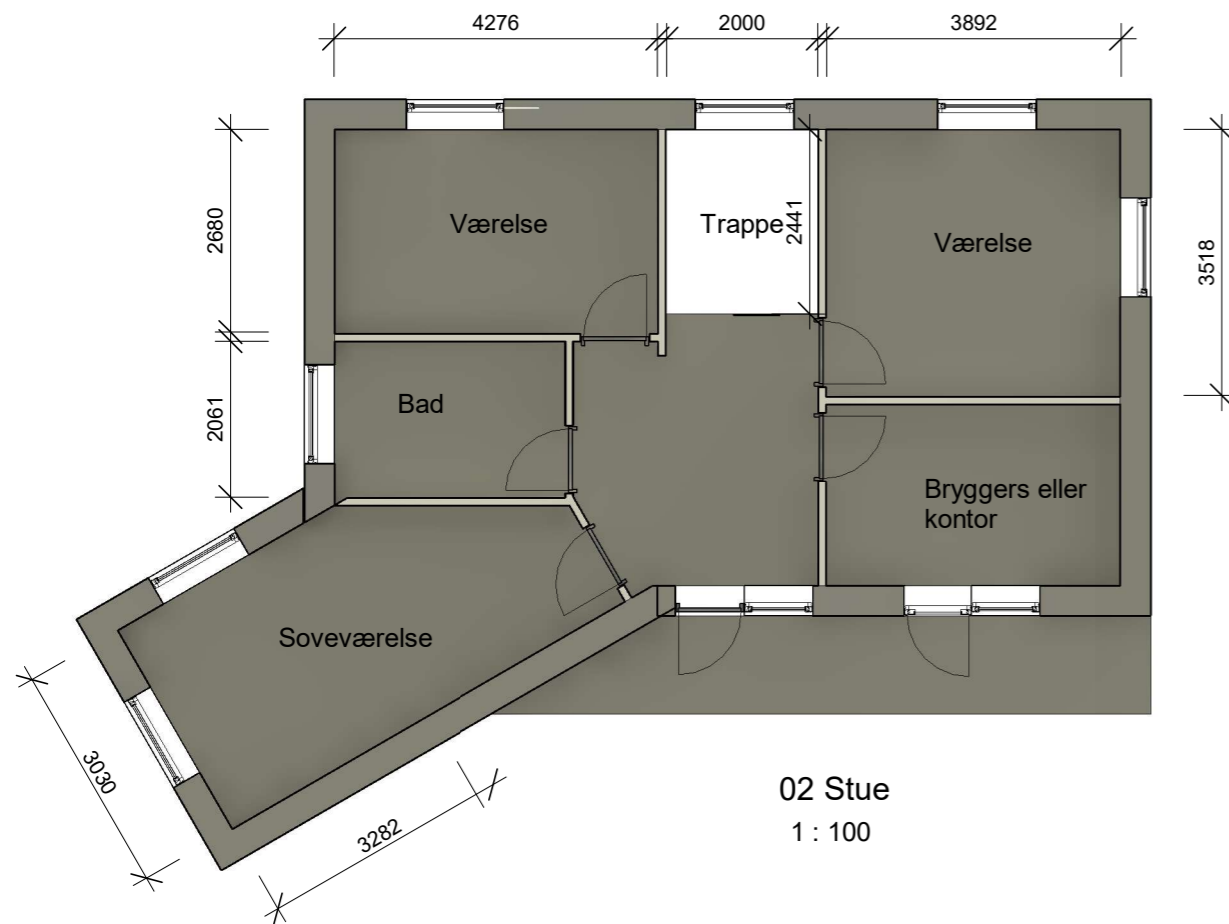
2400032-001-001

2

PROJEKTNR.

TEGNINGSNUMMER

UDG.



Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

BYGGERÅDGIVNING

Peter Skov

Tegnet af PS

Mål 1 : 100

Rev.

Rev dato

Plan

Projektnr. 24.094
 Projekt startdato 10/09-2024
 Bygherre Jan B Madsen
 Samarbejdspartnere
 Projekt navn Nyt hus på Tåsinge V. 2
 Adresse Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

Etagedæk:

- 25 mm træbeton i hvid
- 19 mm Forskalling
- 13 mm gipsplade
- 220 mm Bjælker pr 600 mm. med 100 mm isolering for trinlyd
- 25 mm Spånplader med spor for gulvvarme
- 12 mm trægulv
- I badeværelse etableres klinker, vådrumssikring og støbt gulv på svalehaleplader

Ydervægge type 1: Min.: 0,14 W/m²K

- 13 mm fibergips (15 mm i vådrum)
- 45 mm krydsforskaling m. kl 34 isolering
- Dampspærre
- 245 mm træskelet udfyldt med kl 34 isolering
- 12 mm vindplade
- 50 mm luft
- 108 mm skalmur

Indvendige vægge:

- 13 mm fibergips (15 mm i vådrum)
- 95 mm træskelet udfyldt med isolering
- 13 mm fibergips

Tag: Min.: 0,09 W/m²K

- 25 mm gipsplader
- 19 mm forskalling pr c-c 300 mm
- Dampspærre
- 450 mm Spær pr. c-c 900 mm udfyldt med isolering
- Diffusionsåbent undertag
- 25 mm klemmelister
- 38 mm T1 lægter
- Stålplader med stående false

Vinduer og døre:

- Som Rational træ/alu.
- Udvendig farve: Sort
- Indvendig farve: Hvid

Ydervægge type 2: Min.: 0,14 W/m²K

- 13 mm fibergips
- 45 mm krydsforskaling med kl. 34 isolering· Dampspærre
- 245 mm træskelet udfyldt med kl 34 isolering
- 12 mm vindplade
- 25 mm luft
- 38 mm T1 lægter
- Stålplader med stående false (sort/mørk grå) som tag

Fundamenter:

Randfundament til bæredygtig dybde min. 900 mm (beregnes af ing.)

Terrændæk: Min.: 0,10 W/m²K

- 100 mm afretningsgrus
- 400 mm trykfast isolering
- 100 mm armeret betondæk

**BYGGERÅDGIVNING**

Peter Skov

Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

Tegnet af Author

Mål 1 : 100

Rev.

Rev dato

Snit

Projektnr. 24.094

Projekt startdato 10/09-2024

Bygherre Jan B Madsen

Samarbejdspartnere

Projekt navn Nyt hus på Tåsinge V. 2

Adresse Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg



3D View 7

BYGGERÅDGIVNING

Peter Skov

Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

Projektnr.	24.094
Projekt startdato	10/09-2024
Bygherre	Jan B Madsen
Samarbejdspartnere	
Projekt navn	Nyt hus på Tåsinge V. 2
Adresse	Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

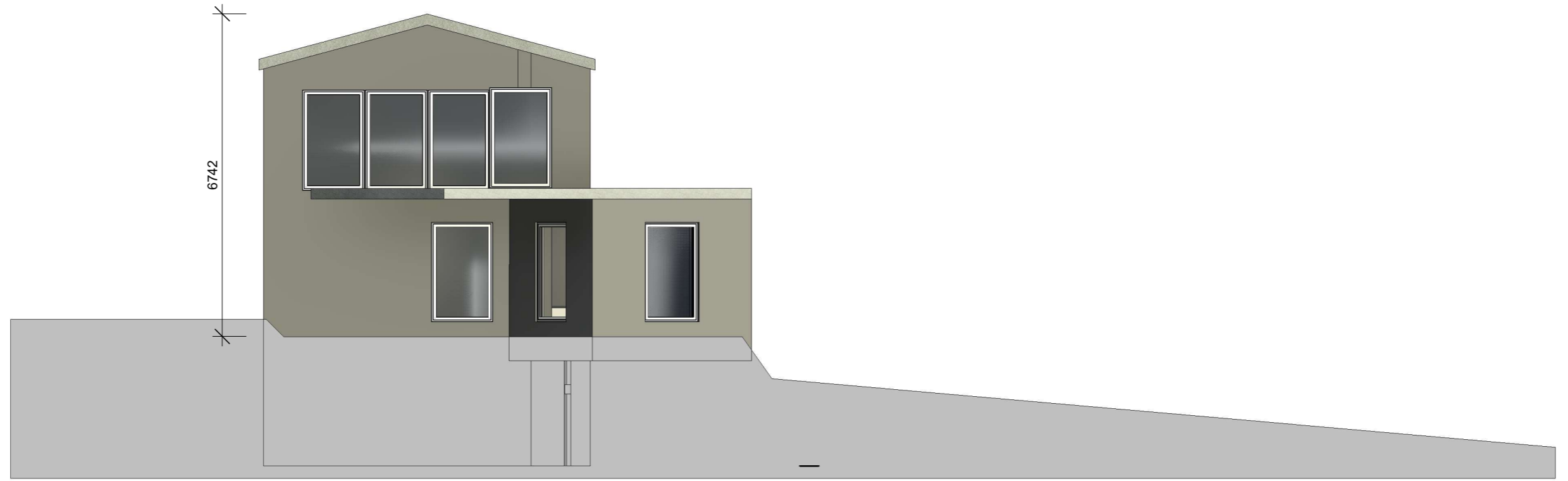
Tegnet af PS

Mål

Rev.

Rev dato

3D



Vest
1 : 100



Syd
1 : 100

BYGGERÅDGIVNING
Peter Skov

Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

Tegnet af PS
Mål 1 : 100

Projektnr. 24.094
Projekt startdato 10/09-2024
Bygherre Jan B Madsen
Samarbejdspartnere
Projekt navn Nyt hus på Tåsinge V. 2
Adresse Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

Rev.
Rev dato

Facader



Øst
1 : 100



Nord
1 : 100

BYGGERÅDGIVNING
Peter Skov

Med mindre andet er angivet er alle mål i mm, koter dog i m.

Tegnet af Author

Mål 1 : 100

Rev.

Rev dato

Projektnr.	24.094
Projekt startdato	10/09-2024
Bygherre	Jan B Madsen
Samarbejdspartnere	
Projekt navn	Nyt hus på Tåsinge V. 2
Adresse	Stejlbjergvej 2, 5700 Svendborg

Facader nord og øst