

09-10-2013
12/26278



Kenn Eriksen Byllemose
Stenbjergkvareteret 57
7400 Herning

Landzonetilladelse til at etablere et nyt stuehus samt driftsbygninger på ejendommen matr.nr. 73 Elstrup, Egen, der ligger på Trympellyngvej 3, 6430 Nordborg

Sønderborg Kommune har den 22. februar 2013 modtaget din ansøgning om etablering af et nyt stuehus samt to driftsbygninger på ovenstående ejendom.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til etablering af stuehus samt 2 driftsbygninger på ejendommen matr.nr. 73 Elstrup, Egen, der ligger på Trympellyngvej 3, 6430 Nordborg. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer
- At der kun etableres én bolig på ejendommen
- At eksisterende indkørsel anvendes
- At der bygges i middelkote 34

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer onsdag den 20. november 2013. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. december 2013 kl. 15.00. Jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager klager i høringsperioden, vil du modtage besked fra Sønderborg Kommune. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Begrundelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at stuehus og driftsbygninger har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at vi har vurderet, at vi kan give landzonetilladelse hertil.

Vi har været i dialog med ansøger om placeringen af bygningerne og har ændret den ønskede placering, da vi vurderede, at den lå for højt i landskabet. Vi har vurderet, at placeringen på et plateau er bedre, da det

Sønderborg Kommune

Plan

Rådhusstorvet 10

6400 Sønderborg

T 8872 4072

E planafdeling@sonderborg.dk

www.sonderborgkommune.dk

KS: dklbfe

Version 1.1

ikke medfører store terrænændringer, og bygningerne bliver mindre synlige i landskabet. Derfor stiller vi vilkår om middelkote for byggeriet.

Vi stiller yderligere vilkår om udnyttelse af eksisterende indkørsel, da vores afdeling for Vej og Trafik ikke accepterer to indkørsler tæt på hinanden.

Vilkåret om én beboelse skyldes, at der i planloven ikke gives mulighed for etablering af nye boliger i landzone, og vi ønsker at sikre, at den midlertidige lejlighed ikke bliver opfattet som endnu en boligenhed på ejendommen. Vilkåret om blanke og reflekterende materialer skyldes, at der ikke er tradition for anvendelse af sådanne materialer i det åbne land, og at vi ikke ønsker, at ejendommen påvirker landskabet væsentligt.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at nedrive eksisterende stuehus på ejendommen og opføre en ny ejendom bestående af hovedbygning og driftsbygninger placeret med middelkote 34, som angivet på situationsplanen.

De konkrete arealer på bygningerne bliver:

Hovedbygningen stueplan 270 m² og 1. sal 270 m²

Driftsbygning (Gårdbutik og lejlighed) stueplan 200 m² og 1. sal 80 m².

Driftsbygning (Maskinhus) stueplan på 200 m². Vi har vurderet, at driftsbygningerne er nødvendige for ejendommens drift som landsbrugs ejendom, men da placeringen af disse samt stuehuset sker væk fra eksisterende bygninger, kræver det tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. I forbindelse med ændringerne nedrives et stuehus på 104m² og driftsbygninger med et samlede areal på 335 m². Disse har modtaget nedrivningstilladelse fra Sønderborg Kommune.

Sagsforløb

Ejendommen er besigtiget sammen med ansøger og ejer i februar måned. Tegninger og placering har efterfølgende været drøftet i samarbejde med ansøger, hans arkitekt og kommunen og tilrettet herefter.

Ejendommen har et samlede areal på ca. 50 ha, og der er fra ejer planer om at ændre driften af dele af ejendommen til skovbrug.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om etablering af et nyt stuehus samt 2 driftsbygninger kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 5. Der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Planlægningsmæssige hensyn

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2009-2021. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- **Landskab**
Ejendommen ligger inden for uforstyrrede landskaber og kystnærhedszonen i kommuneplanen.

Uforstyrrede landskaber. Retningslinje 9.1.2. Inden for udpegningen skal opførelsen af større byggerier, større veje og større tekniske anlæg undgås. Er opførelsen af sådanne byggerier og anlæg nødvendig, skal de udformes under hensyntagen til værdierne i det omgivende landskab.

Kystnærhedszonen. Retningslinje 9.2.1. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhedszonen. Inddragelse af og planlægning for nye arealer skal begrundes særligt planlægningsmæssigt eller funktionelt. Mulighederne for placering udenfor kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang.

Vi har vurderet, at med den endelige placering påvirker byggeriet ikke kystnærhedszonen væsentligt..

Øvrige forhold

- **Forurenet jord**
Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Jord underrettes på T 8872 4096 eller E vand-jord@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i lov nr. 370 af 2. juni 1999.
- **Arkæologiske fund**
Hvis der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal du henvende dig til Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, Dalgade 7, 6100 Haderslev på T 7452 7566 eller E planer@museum-sonderjylland.dk.

Klagemulighed

Der er mulighed for at klage til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse i en 4 ugers periode efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside. Jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Øvrige tilladelser

Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg på T 8872 4082. Afdeling Byg får kopi af dette brev.

Har du spørgsmål til landzonetilladelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen



Sille Marcussen Dall
T. 88725459
E. smar@sonderborg.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over kommunens afgørelse i en 4 ugers periode efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er alle med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål. Disse foreninger og organisationer kan klage på betingelse af

1. at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og
2. at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Din klage skal sendes til Sønderborg Kommune, Rådhusstorvet 10, 6400 Sønderborg, så vidt muligt elektronisk på planafdeling@sonderborg.dk. Du skal stile dit klagebrev til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Vi videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægger sagens akter. Du vil modtage en kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Hvis kommunen modtager en klage rettidigt, må tilladelsen ikke udnyttes, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.

For at Natur- og Miljøklagenævnet vil behandle din klage, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Nævnet vil sende dig en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Kommunen. Natur- og Miljøklagenævnet begynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Du kan finde vejledning om gebyrordningen på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk.

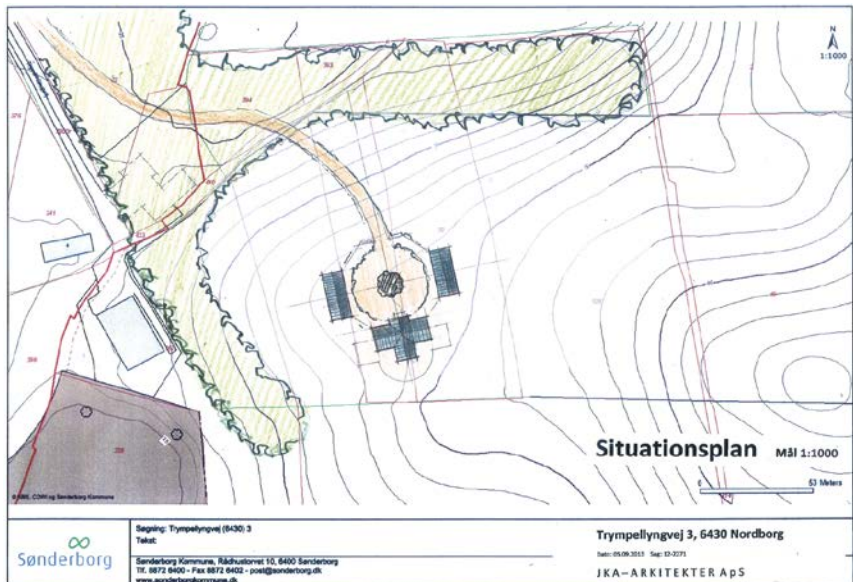
Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Hvis du vil indbringe denne afgørelse for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra du har modtaget afgørelsen.

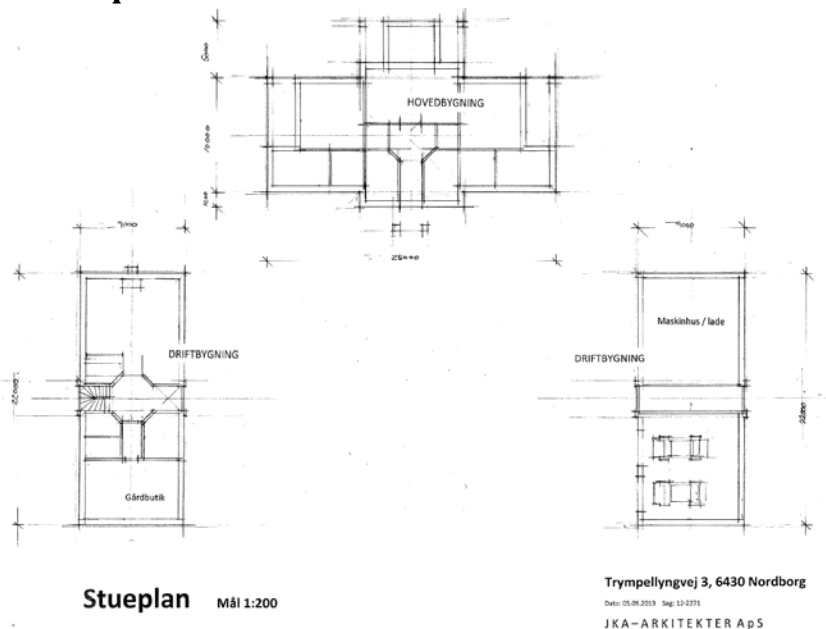
Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

Vedlagt:

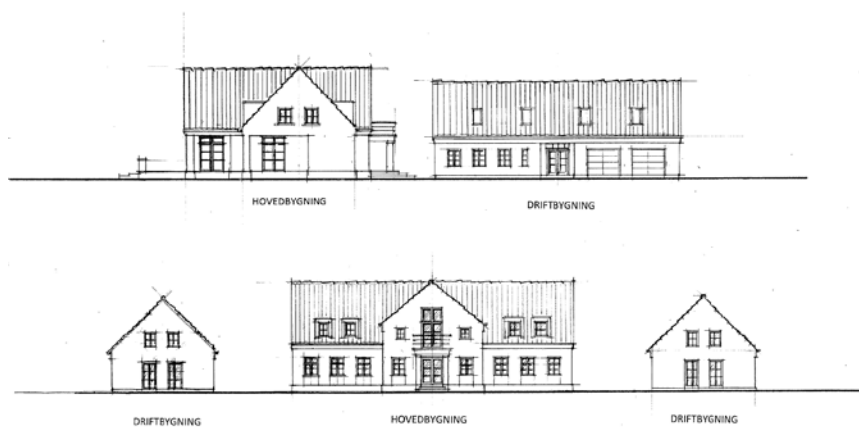
Oversigtskort



Situationsplan



Facadetegning



Facader Mål 1:200

Trympellyngvej 3, 6430 Nordborg

Dato: 05.09.2013 Teg: 12-2271

JKA-ARKITEKTER ApS

Facadetegning



Facader Mål 1:100

Trympellyngvej 3, 6430 Nordborg

Dato: 05.09.2013 Teg: 12-2271

JKA-ARKITEKTER ApS

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E ecmatzen@privat.dk

Museum Sønderjylland: E planer@museum-sonderjylland.dk

Afdeling BYG, Sønderborg Kommune: E byg@sonderborg.dk