



Svendborg
Kommune

DOLMER Arkitekter ApS
Att.: Jørgen Dolmer
Fåborgvej 85
5762 Vester Skerninge

Byg, Plan og Erhverv
Ramsherred 5
5700 Svendborg

Tlf. 62 23 30 00

byg@svendborg.dk
www.svendborg.dk

LANDZONETILLADELSE

23. april 2015

HVENEMOSEVEJ 25, 5874 - OPFØRELSE AF NYT STUEHUS

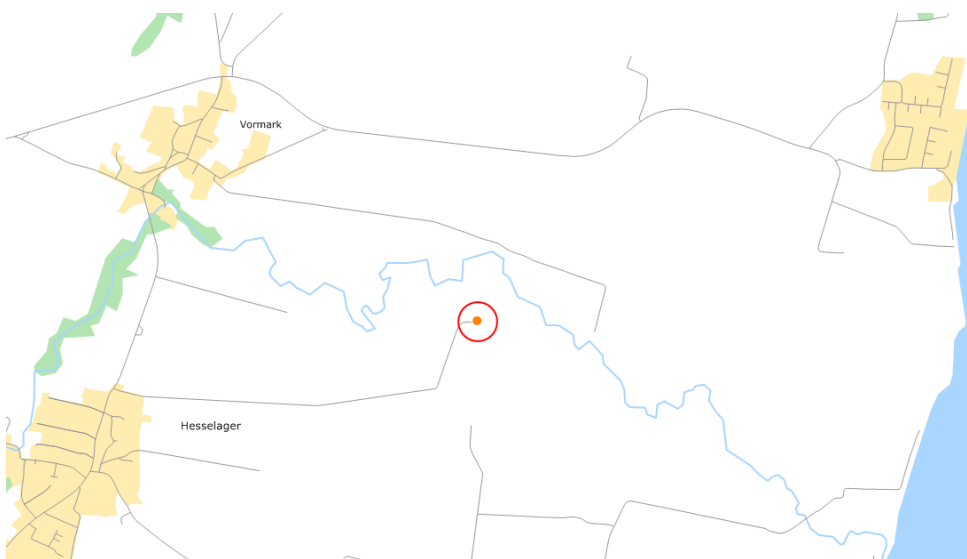
Sagsnr.: 15/3776
Ejendommen: Hvenemosevej 25
Ejendomsnr.: 202781
Matr. nr.: 14-a, Hesselager By, Hesselager
Ejer: Hans Hvenemose Jensen

Sagsid: 15/3776
Ref.: BIJ

Byg, Plan og Erhverv har den 30-01-2015 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på Hvenemosevej 25 til erstatning for det tidligere stuehus, der rives ned.

Da stuehuset opføres uden tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer, i dette tilfælde 40 meter fra det nuværende stuehus, skal ansøgningen behandles i henhold til planlovens § 35 stk. 1. og § 36, stk. 2.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående kortbilag.



Åbningstider

Mandag-onsdag	9.00-15.00
Torsdag	10.00-16.30
Fredag	9.00-14.00

Afgørelse:

Svendborg Kommune meddeler hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1, tilladelse til det ansøgte.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At det nuværende stuehus nedrives , når det nye stuehus tages i brug.

Sagsfremstilling:

Der er tale om opførelse af et stuehus med et samlet etageareal på 250 m². Stuehuset indeholder ud over bolig også et mindre kontorafsnit til den maskinstation, der drives fra landbrugsejendommen i dag.

Stuehuset udføres med vandskuret hvidt murværk og med mat sort tegltag.

Stuehuset placeres ca. 18 meter fra den østligste driftsbygning på ejendommen, hvilket svarer til ca. 40 meter fra det nuværende stuehus. Se nedenstående luftfoto.

Det nuværende stuehus har et samlet etageareal på 150 m². Stuehuset rives ned, når det nye stuehus står færdigt.

Den ændrede placering af stuehuset begrundes i følgende hensyn:

- Gårdspladsen ønskes udvidet mod nord og øst, for at sikre bedre manøvre- og klargøringsarealer for ejendommens nuværende og kommende maskinpark.
- Adgang og tilkørselsareal til nuværende maskinhus- og drift bygninger sker over gårdspladsen, det er derfor af afgørende betydning af det fremtidige stuehus placeres, så placeringen ikke fremadrettet begrænser udvidelsesmulighederne på Hvenemosevej 25.
- I forbindelse med manøvrering og klargøring af maskinparken fremkommer en del støj og i perioder kraftig lugt. For at minimere disse gener i det nye stuehus, er der valgt en placering ca. 18 meter øst fra eksisterende driftsbygning.



Det nye stuehus placeres længst mod øst. Eksisterende stuehus er markeret med gult.

Vurdering:

Området omkring Hvenemosevej 25 indgår i kommuneplanens retningslinjer for det åbne land på baggrund af gennemført landskabskarakteranalyse.

Ejendommens nuværende bebyggelse ligger indenfor landskabskarakterområdet "Vormark Moræneflade", hvor den strategiske målsætning for området er "vedligehold".

Det nye stuehus vil derimod blive placeret i det tilgrænsende landskabskarakterområde "Stokkebæk Ådal", hvor den strategiske målsætning er "beskyt".

Strategi og indsats for denne del af Stokkebæk Ådal er i kommuneplanen beskrevet således:

- Områdets meget enkle og uforstyrrede karakter skal bevares.
- Ny bebyggelse og nye anlæg skal så vidt det er muligt ikke placeres i dette område.
- Større landbrugsbyggeri må ikke placeres i selve dalstrøget, men på den tilstødende moræneflade således at visuel påvirkning af dalstrøget minimeres.

Alle ejendommens bygninger, inkl. det nye stuehus vil ligge uden for åbeskyttelseslinjen omkring Stokkebækken, som defineret i Naturbeskyttelsesloven.



Luftfoto over ejendommen inkl. markering af det nye stuehus placering (grøn). Den orange linje markerer overgangen mellem de to landskabsområder, hhv. Vormark Moræneflade og Stokkebæk Ådal. Herudover er højdekoterne indtegnet sammen med Stokkebækken, der er markeret med blå linje.

Svendborg Kommune har besigtiget området fra Hvenemosevej mod syd og fra Trappedal mod nord. Samlet set vurderer vi, at den ændrede placering af stuehuset ikke vil ændre væsentligt på oplevelsen af ejendommen eller medføre væsentlige ændringer i forhold til områdets karakter af Ådal.

Bebyggelsen på Hvenemosevej 25 opleves samlet på grund af den omgivende beplantning, der afgrænser ejendommen mod de åbne marker. Placeringen af det nye stuehus vil fortsat ligge indenfor denne afgrænsning. I forhold til ådalen, så placeres stuehuset ikke på den skrånende del af ådalen eller lige ovenfor, men sammen med den eksisterende bebyggelse og nærmere den tilstødende moræneflade.

På baggrund heraf har kommunen valgt, at give landzonetilladelse til den ændrede placering.



Ejendommen set fra Hvenemosevej.



Ejendommen set fra Trappedal – hen over ådalen.

Det videre forløb:

Landzonetilladelsen annonceres dags dato på Svendborg Kommunes hjemmeside.

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen først kan udnyttes, når klagefristen på 4 uger er udløbet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Tilladelser efter anden lovgivning:

Byggetilladelse og nedrivningstilladelse kan først meddeles når førnævnte klagefrist på fire uger er udløbet.

Med venlig hilsen

Bitten Jakobsen
Civilingeniør

Bilag: Klagevejledning efter Planloven.

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, Svendborg: dnsvendborg-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk

Klagevejledning: Landzoneafgørelser

Hvis du ønsker at klage over en landzoneafgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

OBS: Natur- og Miljøklagenævnet 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 Svendborg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvad kan du klage over?

Landzoneafgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, uanset hvad der begrundes klagen, og hvad der klages over. Nævnet kan tage stilling til alle spørgsmål og vil kunne ændre den påklagede afgørelse, både hvis den er i strid med gældende retsregler, og hvis nævnet mener, at afgørelsen er urimelig eller uhensigtsmæssig.

Klagefrist

Du skal indgive din klage inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Hvad sker der med klagen?

Kommunen orienteres om klagen via klageportalen. Kommunen skal herefter afgive en udtalelse om sagen til Natur- og Miljøklagenævnet, og indsende det sagsmateriale, der er anvendt i forbindelse med den pågældende afgørelse.

Du vil modtage en kopi af kommunens udtalelse til Natur- og Miljøklagenævnet med en frist på 3 uger til at kommentere udtalelsen.

Virkning af en klage

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.

Indbringelse for domstolene

Du kan indbringe Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Yderligere vejledning om klage

Du kan finde yderligere vejledning og hjælp til klageportalen på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside på www.nmkn.dk