

Stenagre 4
5985 Søby Ærø

Ærø Kommune
Statene 2
5970 Ærøskøbing

post@aeroekommune.dk
+45 6352 5000

Sagsbehandler: F7KJH

4. april 2024

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus på Stenagre 4, 5985 Søby beliggende på matr.nr. 2I Søbygård, Søby

Du har den 5. februar 2024 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på 99 m².

Det eksisterende stuehus på ejendommen er nedrevet i 2022 - 2023. Eksisterende boligareal på ejendommen udgøres af anneksbygning i form af en træhytte på 31 m².

Ejendommen er en landbrugsejendom på samlet set 2,76 ha.

Det er Ærø Kommunes vurdering, at der er tale om byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, og det alene er lokaliseringen, der kræver tilladelse efter planlovens § 35.

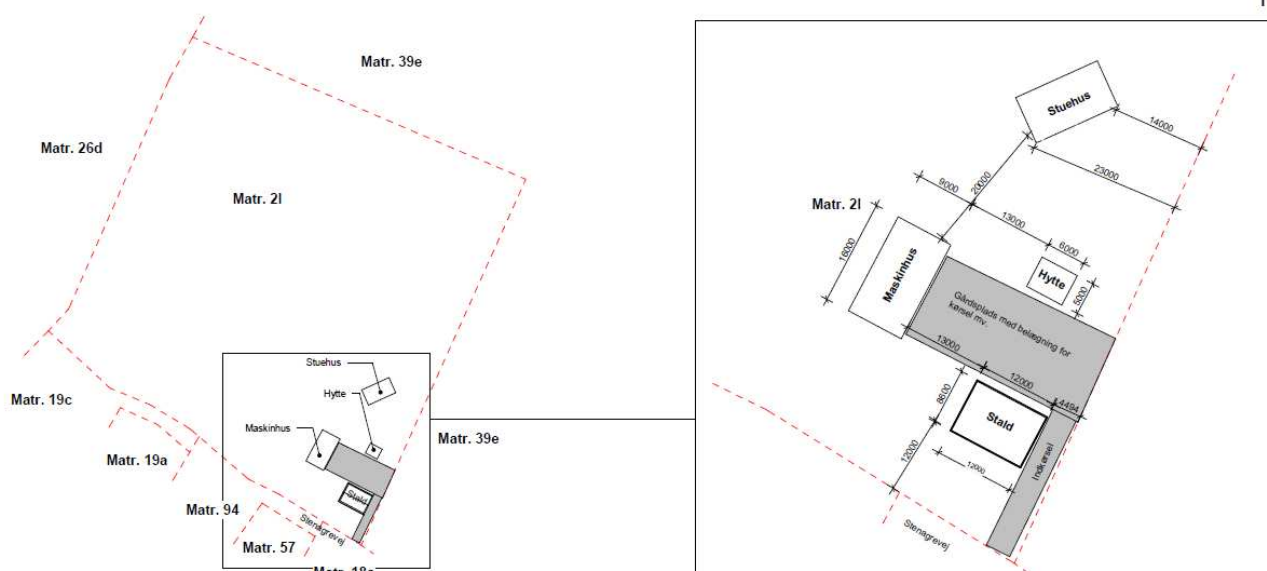
Ansøgningen af 5. februar 2024 er, på baggrund af drøftelse med Ærø Kommune, suppleret med en ny situationsplan navngivet A(1)0.02, hvor stuehuset flyttes nærmere maskinhuset.

Ærø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte efter planlovens §35 stk. 1.

Beskrivelse af det ansøgte

Den ansøgte bygningen opføres i en bredde på ca. 7,5 meter og en længde på ca. 13,3 meter. Bygningen opføres i en max. højde på ca. 4,6 meter. Bygningen er udført med træbeklædning og taget udført med sorte betontagsten.

Bygningen placeres nord for eksisterende bebyggelse i en afstand på 20 meter fra et planlagt maskinhus.



Situationsplan A(1)0.02

Planforhold

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som:

- særligt værdifuldt landbrugsområde,
- skovrejsningsområde,
- større sammenhængende landskab,
- område med geologiske bevaringsværdier,
- område med drikkevandsinteresse,
- kystnærhedszone.

Det fremgår af Ærø Kommunes landskabskarakterkortlægning fra 2019/2020, at ejendommen er beliggende i et området med et karakteristisk landskab, i god tilstand. Ejendommens matrikel grænser op til landskab karakteriseret som værende i middel tilstand. Der er tale om et område med mange udsigtsmuligheder, og området betragtes ikke som sårbart. Det strategiske mål er at sikre, at landskabet vedligeholdes ved bl.a. at sikre harmoniske overgange mellem bygninger og landskab.

Det fremgår endvidere at landbrugsbyggeri, der er nødvendigt for driften, bør indpasses under hensyn til landskabets karakter, og så vidt muligt ske i tilknytning til eksisterende landbrugsbygninger. Nyt landbrugsbyggeri må gerne placeres lavt i terrænet og være i en størrelse, så det ikke vil dominere landskabets karaktergivende træk og skala.

Det anføres, at der er steder i det åbne land, hvor bebyggelsesstrukturen med bebyggelse langs vejene er særlig stærk. Her anbefales det, at denne struktur bevares og understøttes.

Endeligt anbefales det, at der ikke bør indplaceres markant byggeri, der kan sløre Ærø's åbne udsigter, væsentlige strukturer af sten- og jorddiger, særlige geologiske elementer, terrænformer

eller kystnære landskaber. Byggeri bør derfor ikke placeres på markante bakketoppe og bakkekamme.

Lokalisering af bebyggelsen

Udgangspunktet er, at kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering. Hele Ærø er imidlertid placeret i kystnærhedszonen og det vurderes, at byggeriet er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

Vurderingen er baseret på, at der er tale om lavt byggeri, der placeres samlet, på en eksisterende landbrugsejendom. Placeringen vurderes at være i overensstemmelse med anbefalingerne i landskabskortlægningen, for så vidt, at der er tale om en mindre bygning, og placeringen er trukket lidt ned i landskabet, så der ikke bygges på bakkekammen. Der er i området ikke en særlig markant bebyggelseskultur langs vejene, som gør at stuehuset bør placeres nærmere bivejen Stenagre.

Det vurderes endvidere, at bebyggelsen og den fremtidige anvendelse ikke vil udgøre en grundvandstruende aktivitet, ligesom ejendommen ikke er beliggende i et område, der er i risiko for oversvømmelse fra regnvand, vandløb eller havvand.

Derfor er den samlede vurdering, at lokalisering af bebyggelsen ikke er i strid med retningslinjerne i kommuneplanen eller de hensyn som planloven i øvrigt søger at varetage.

Svendborg Kommune har, i forbindelse med det forpligtende samarbejde på Ærø Kommune vegne, vurderet ansøgningen i forhold til påvirkningen af beskyttede naturtyper m.v.

Beskyttede naturtyper (§3)

Der er ca. 400 m til nærmeste beskyttet naturtype.

Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering at det nye stuehus ikke vil påvirke beskyttet natur.

Natura 2000

Der er over 2 km til nærmeste Natura 2000-områder, "Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als" mod vest og "Sydfynske Øhav" mod øst. Pga. afstanden og projektets karakter er det derfor Svendborg Kommunes vurdering, at det nye stuehus ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter er særligt beskyttede arter i EU, som fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Svendborg Kommune har ikke kendskab til konkrete forekomster af Bilag IV-arter i projektområdet. Spejderhytten placeres dog i et område hvor følgende bilag IV-arter kan forekomme: sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, klokkefrø, stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø, strandtudse og grønbroget tudse.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil kunne beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter. Det vurderes også, at det ansøgte projekt ikke vil kunne ødelægge plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Diger

Der er ingen beskyttede diger omkring matriklen eller i nærheden af det ansøgte projekt. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke beskyttede sten- og jorddiger.

Fredninger

Der er ingen fredninger omkring matriklen eller i nærheden af det ansøgte projekt. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke fredninger.

Betingelser for tilladelsen

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Det ansøgte byggeri udføres og placeres i henhold til det fremsendte ansøgningsmateriale.
2. Maskinhuset skal opføres enten før, eller senest samtidig, med opførelsen af stuehuset.
3. Annekset indgår i det samlede boligareal, således at boligforholdene på ejendommen udgøres af én boligenhed på 130 m².
4. Boligens husspildevand skal renses til min. rensklasse SO jf. Ærø Kommunes Spildevandsplan 2023 – 2027.

Naboorientering

Ifølge planlovens § 35, stk. 4 kan tilladelser efter stk. 1 først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Der er foretaget naboorientering hos de nærmeste naboer i perioden 15.03.2024 – 03.04.2024 og der er ikke indkommet kommentarer fra naboerne.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Ærø Kommunes hjemmeside den 4. april 2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 4. maj 2024. Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du ikke har hørt noget en uge efter klagefristens udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

Forældelse efter fem år

Denne landzonetilladelse bortfalder fem år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, jf. planlovens § 56.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på, at byggeriet kræver byggetilladelse, ligesom der skal søges spildevandstilladelse til afledning af husspildevand.

Endvidere henvises til vejledning om landbrugsejendomme, hvor der står, at ved nyopførelse skal beboelsesbygningen på en landbrugsejendom have et boligareal på mindst 120 m².

Det bemærkes, at ejer er ansvarlig i forhold til eventuel strid med servitutter.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede efter planloven § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Stk. 2. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1, 3, 4 og 5, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

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

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk 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. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder.

Med venlig hilsen

Kirsten Johansen
Natur- og planmedarbejder

Kopi til ejerne af:

Stenagre 7, 5985 Søby
Stenagre 11, 5985 Søby
Stenagre 13, 5985 Søby