

15.11.2010

10/47980



Hans Iversen  
Nørremark 18  
6400 Sønderborg

**Landzonetilladelse samt dispensation fra § 17 Skovbyggelinien og § 18 Fortidsmindebeskyttelseslinien, jf. § 65 i Lov om naturbeskyttelse, til etablering af op til 10 ferielejligheder i stuehuset på "Rønhave", matr.nr. 1 Kær, Ulkebøl beliggende Hestehave 20, Kær, 6400 Sønderborg**

Sønderborg Kommune har den 19. august 2010 modtaget din ansøgning om tilladelse til at etablere op til 10 ferielejligheder på ovenstående ejendom. Ejendommen ligger i landzone og det kræver derfor tilladelse efter bestemmelserne i Planlovens § 35.

**Afgørelse**

Sønderborg Kommune giver hermed tilladelse efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, til at indrette 10 ferielejligheder på ejendommen matr.nr. 1 Kær, Ulkebøl beliggende Hestehave 20, Kær, 6400 Sønderborg, som ansøgt.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår, der er formuleret af By- og Landskabsstyrelsen:

- Der hverken nu eller i fremtiden eksisterer flere end 10 ferielejligheder på ejendommen.
- I ingen af de 10 lejligheder må boligarealet overstige 100 m<sup>2</sup>.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 2, jf. § 17, stk. 1 (Skovbeskyttelseslinien) i Lov om naturbeskyttelse til det ansøgte.

Der meddeles ligeledes dispensation efter § 65, stk. 3, jf. § 18, stk. 1 (Fortidsmindebeskyttelseslinien) i Lov om naturbeskyttelse til det ansøgte.

Tilladelsen vil blive offentliggjort ved annoncering i Sønderborg Ugeavis onsdag den 24. november 2010, og vil blive publiceret på Sønderborg

**Sønderborg Kommune**  
PLAN

Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T 8872 6400  
F 8872 6402  
planafdeling@sonderborg.dk  
www.sonderborgkommune.dk

Direkte  
T: 8872 5443  
E-mail: jdfa@sonderborg.dk

Kommunes hjemmeside. Tilladelsen vil være offentlig fremlagt i 4 uger indtil onsdag den 22. december 2010.



Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, jf. vedlagte klagevejledning og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

2/6

### **Redegørelse**

Der er ansøgt om tilladelse til at indrette op til 10 ferielejligheder i det tidligere stuehus på "Rønhave". Ansøger oplyser, at samtlige ombygninger/renoveringsarbejder udelukkende vil finde sted indendørs, hvormed bygningens ydre ikke berøres/ændres. Sønderborg Kommune har på nuværende tidspunkt ikke modtaget specifikt tegningsmateriale, der viser den nøjagtige renovering af stuehuset. Dette materiale vil blive indleveret til kommunens Byggesagsafdeling så hurtigt som muligt. Der er i brev af 11. november 2010 meddelt udlejningstilladelse af By- og Landskabsstyrelsen, jf. § 1 og § 2 i Sommerhusloven (LBK nr. 785 af 21/06/2007):

*"Såfremt ingen af de 10 ansøgte lejligheder overstiger 100 m<sup>2</sup> og der ikke findes øvrige ferielejligheder på ejendommen, vil der kunne gives tilladelse til etablering af 10 ferielejligheder i det tidligere stuehus på Rønhave, matr.nr. 1 Kær, Ulkebøl beliggende Hestehave 20, 6400 Sønderborg."*

Ejendommen er beliggende inden for 100 meter Fortidsmindebeskyttelseslinien for voldgraven med fredningsnummer 42 11 34, jf. § 18 i Lov om naturbeskyttelse. Formålet med Fortidsmindebeskyttelseslinien er at sikre fortidsminderne som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved fredede fortidsminder.

Ejendommen ligger derudover inden for 300 meter Skovbyggelinien for den østligt beliggende skov, jf. § 17 i Lov om naturbeskyttelse. Stuehuset ligger ca. 150 meter fra den skovbyggeliniegivende skov, der ejes af ansøger. Skovbyggelinien angiver en forbudszone, hvori det ikke er tilladt at placere ny bebyggelse nærmere end 300 meter fra skove, jf. § 17 i Lov om naturbeskyttelse. Lovbestemmelsens formål udgøres af, at sikre skovenes værdi som landskabselementer og at varetage hensynet til dyre- og plantelivet. Sønderborg Kommune kan dispensere fra denne bestemmelse, hvis selve formålet derved ikke tilsidesættes. Idet skoven ejes af ansøger Hans Iversen, skal der ikke foretages en forudgående høring af skovejere, jf. § 65, stk. 4, i Lov om naturbeskyttelse, før kommunen kan træffe afgørelse, om der kan dispenseres fra bestemmelsen



Desuden ligger ejendommen inden for værdifuldt kystlandskab, hvor der ikke må opføres byggeri, udføres større anlægsarbejder eller større beplantninger, der kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske eller rekreative værdier.

3/6

Landzoneansøgningen har ikke været udsendt i naboorientering, da det er vurderet, at det ansøgte ikke vil have en nævnelsesværdig indvirkning og betydning for naboerne i området.

### **Vurdering**

Det er i denne afgørelse vurderet, at etableringen af op til 10 ferielejligheder har en anvendelse, der bevirker at det ansøgte ikke er i modstrid med de hensyn, der skal tages i henhold til Planloven.

Endvidere er der i nærværende tilladelse lagt særlig vægt på, at der ikke vil ske en yderligere påvirkning af den fortidsmindebeskyttelsesliniegivende voldgrav, idet samtlige ombygninger udelukkende er af indvendig karakter.

Sønderborg Kommune har derudover vurderet, at en dispensation til den ansøgte etablering af op til 10 ferielejligheder ikke tilsidesætter de hensyn, der skal varetages med bestemmelsen vedrørende Skovbyggelinier, idet der med de udelukkende indvendige ombygninger ikke vil ske en yderligere påvirkning af den østligt beliggende skov og dens omgivelser som karaktergivende landskabselement og levested for dyre- og plantearter.

Desuden er det kommunens vurdering, at etableringen af op til 10 ferielejligheder ikke vil tilsidesætte de hensyn, der skal tages i henhold til de værdifulde kystlandskaber og oplevelsen heraf.

### **Klage**

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsens dato ankes til Naturklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Der skal gøres opmærksom på, at sagen kun er behandlet i henhold til Planloven. Såfremt projektet kræver yderligere tilladelser og godkendelser, er du selv forpligtiget til at undersøge og fremsende de relevante ansøgninger.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

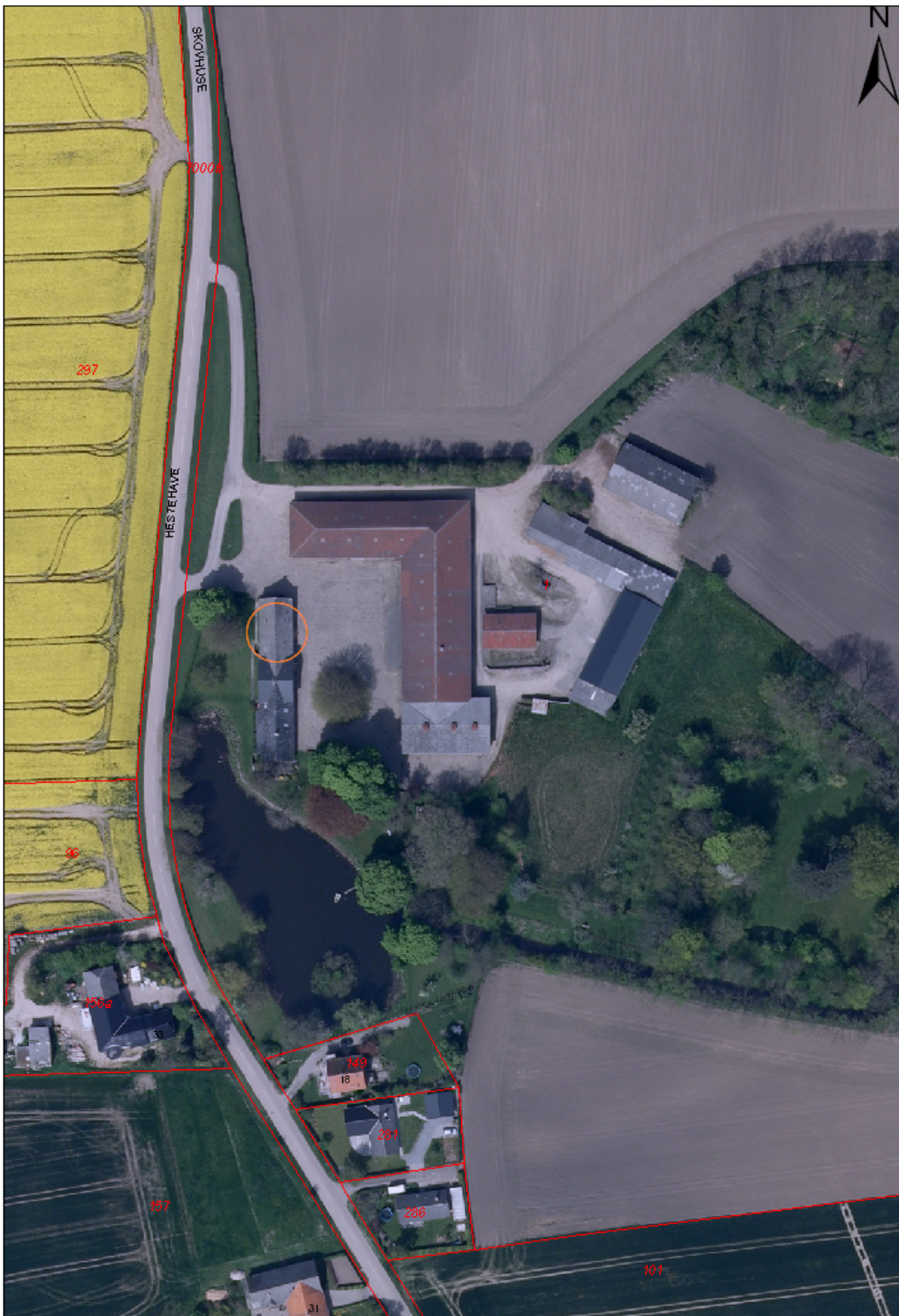


Jan Daniel Fandrey  
Civilingenør i Plan & Miljø

4/6

Bilag:

- Kortbilag
- Klagevejledning



1:1.500

Side 4 af 6

**Kopi til:**



Danmarks Naturfredningsforening  
[dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

5/6

Dansk forening for rosport  
[dffr@roning.dk](mailto:dffr@roning.dk)

Dansk Kano og Kajak forbund  
[miljoudvalg@kano-kajak.dk](mailto:miljoudvalg@kano-kajak.dk)

Dansk Sportsfiskerforbund  
[jkt@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:jkt@sportsfiskerforbundet.dk)

Dansk Sportsfiskerforbund  
[mri@fleggaard.dk](mailto:mri@fleggaard.dk)

Dansk Ornitologisk Forening  
[natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, lokal  
[soenderborg@dof.dk](mailto:soenderborg@dof.dk)

Fælleslandboforeningen  
[slf@slf.dk](mailto:slf@slf.dk)

Miljøcenter Ribe  
[post@rib.mim.dk](mailto:post@rib.mim.dk)

Skov- og Naturstyrelsen, Sønderjylland  
[soenderjylland@sns.dk](mailto:soenderjylland@sns.dk)

Sønderjysk Familielandbrug  
[dsh@lrs.dk](mailto:dsh@lrs.dk)

Friluftsrådet  
[ecmatzen@privat.dk](mailto:ecmatzen@privat.dk)

By- og Landskabsstyrelsen  
[blst@blst.dk](mailto:blst@blst.dk)

Byggekantoret i Sønderborg Kommune  
[byg@sonderborg.dk](mailto:byg@sonderborg.dk)

Jane Frellesen, Natur  
[jfrl@sonderborg.dk](mailto:jfrl@sonderborg.dk)

## Klagevejledning

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen ankes til Naturklagenævnet.



Afgørelser efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning kan påklages til Naturklagenævnet efter reglerne i Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

6/6

Afgørelser efter § 65 i Lov om naturbeskyttelse kan påklages til Naturklagenævnet efter reglerne i Kapitel 12 i Naturbeskyttelsesloven.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald.

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

Klagen stiles til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Klagen skal indsendes til Sønderborg Kommune, Rådhusvej 10, 6400 Sønderborg. Kommunen videresender klagen til Naturklagenævnet med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægger sagens akter. Du vil modtage kopi af Kommunens brev til Naturklagenævnet.

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

Rettidig klage har den virkning, at tilladelsen ikke må udnyttes, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende dig en opkrævning på gebyret, når Nævnet har modtaget klagen fra Kommunen. Naturklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Vejledningen om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside, [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

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

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra Sønderborg Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.