

## Bilag 8: Redegørelse for omdannelseslandsby Ny Stenderup

### Landskabsbyen NY Stenderup - en omdannelseslandsby

Ny Stenderup er en af de eneste landsbyer, der er placeret i Svanninge Bakker; et morænestrøg, der blev dannet under sidste istid. Området er kendetegnet ved et bakket terræn med tætte hegn, spredte gårde og husmandsbebyggelser, syrenhegn, store sammenhængende skovområder, markante skovbryn og udsigtspunkter.

Selve Ny Stenderup er karakteriseret ved at have mange bygninger, der er placeret langs Ny Stenderupvej. En befærdet vej, hvor boligernes størrelse, tilstand og placering ikke gør dem attraktive for mulige tilflyttere. Landsbyen er karakteriseret af befolkningstilbagegang. På trods af dens naturskønne placering spiller naturen og landskabet ikke en væsentlig rolle i landsbyen, da beplantning og byggeri skærmer for oplevelsen af landskabet, når man færdes langs vejene i landsbyen. I 2015 blev der – på opfordring af lokalsamfundet – udarbejdet en handleplan for landsbyens fysiske udvikling. Planen hedder *Landskabsbyen NY Stenderup*, og tager udgangspunkt i det naturskønne landskab som tiltrækningsværdi. Siden planens vedtagelse har lokalsamfundet gjort sit til at komme i gang, og der er flere steder skabt udsyn til landskab og natur, ligesom bygninger er revet ned med tilskud fra kommunen og tomme grunde anvendes til nye formål. Men der er fortsat meget at gøre for at komme i mål med visionerne fra handleplanen.

Som omdannelseslandsby er det muligt at give Ny Stenderup en videre afgrænsning end almindeligt i landzone og derved åbne op for, at nye boliger kan trækkes længere væk fra veje og ud mod landskabet. Håbet er at skabe mulighed for mere attraktive bosætningsmuligheder – blandt andet ved at fjerne utidssvarende boliger langs vejene og åbne byrummet op mod landskabet. Beplantning skal fungere som et vigtigt redskab for at sikre attraktive bosætningsmuligheder både for eksisterende og nye boliger - og samtidig sikre, at landskabet fortsat ligger relativt uforstyrret hen.

De hidtidige lokalplanrammer i Ny Stenderup ophæves, og der udlægges i stedet for en omdannelseslandsbyafgrænsning omkring den eksisterende landsby med et større omfang end for almindelige landsbyafgrænsninger.

For at sikre, at nye boliger, der kan placeres ude i landskabet indpasses og placeres i størst mulig respekt for landskabet og den eksisterende landsby, er det nødvendigt at udarbejde en lokalplan for omdannelseslandsbyen. Hele NY Stenderups udviklingspotentiale ligger nemlig i det omkringliggende landskabs attraktionsværdi. Derfor er det essentielt, at der vedtages en lokalplan, der sikrer landskabsværdierne, og at eventuelt fremtidigt byggeri tilpasses landskabet og får den karakter, der beskrives i handleplanen. Den eneste måde at sikre en sådan udvikling er gennem en landzonelokalplan, hvor der stilles krav til placeringsmuligheder, udformning og omfang af fremtidigt byggeri i landskabet. Uden lokalplan vil nye boliger i det åbne land automatisk være omfattet af landzonens umiddelbare rettigheder såsom udvidelsesmulighed op til 500 m<sup>2</sup>, et ureguleret antal udhuse under 50 m<sup>2</sup> mv. Dette er ikke hensigten med visionerne for NY Stenderup. Lokalplanlægning kræver, at der er en kommuneplanramme for landsbyen. Der udlægges derfor en ny ramme; Nys.L.1, så der kan udarbejdes lokalplan. Statussen som omdannelseslandsby skal sikre mulighed for attraktive bosætningsmuligheder. Der åbnes ikke mulighed for nyt erhvervsbyggeri uden tilknytning til nuværende erhvervsbygninger.

Ny Stenderup er placeret i nærheden af Riderute Sydlyn, og der er relativt mange ejendomme med hestehold i nærområdet. Langs Ny Stenderupvej indenfor landsbyafgrænsningen ligger et antal overflødiggjorte erhvervshaller. Hvis lokalområdet eller ildsjæle i nærområdet kan finde grundlag for det, kan der på baggrund af en konkret vurdering eventuelt gives landzonetilladelse til, at disse indrettes til eller erstattes af en ridehal, der kan anvendes af en rideklub, en bredere skare af lokale ryttere eller turister på rideruten og som vil være til glæde for hestemiljøet i nærområdet. Der kan ikke forventes tilladelse til en ridehal til udelukkende privat brug for en enkelt lodsejer.