

Jørgen Mai Jepsen
Vesterballe 7
6430 Nordborg

**Landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på matr.nr. 25
Brandsbøl, Havnbjerg, der ligger Vesterballe 7, 6430 Nordborg**

Sønderborg Kommune har den 26. oktober 2016 modtaget din ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ca. 240 m² på matr.nr. 25 Brandsbøl, Havnbjerg samt en garagebygning på ca. 105 m².

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et enfamiliehus på ca. 240 m² og en tilhørende garagebygning på ca. 105 m² på matr.nr. 25 Brandsbøl, Havnbjerg, der ligger på Vesterballe 7, 6430 Nordborg. Jfr. § 35, stk. 1 i planloven.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Den nye bebyggelse må opføres på et niveauplan maks. kote 32.
- Bebyggelsen må ikke have en højde over terræn på mere end 7,10 meter.
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer mandag den 15. marts 2017. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 12. april 2017 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

Tilladelsen er en forlængelse af en landzonetilladelse givet den 10. marts 2014.

Byg & Bolig

Sønderborg Kommune
Lille Rådhusgade 7
6400 Sønderborg

T 88 72 40 82

byg-bolig@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

15-03-2017

16/40318

KS:
Version 2.4 – ammr/04-03-2016

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at den ny bolig har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med de hensyn, vi som planmyndighed skal varetage.

2/5

Vilkår

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om ikke at anvende blanke eller reflekterende materialer for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende landskab, og for at undgå mulige nabogener i nærområdet.

Vilkåret om niveauplan og maks. højde er givet for at minimere den visuelle påvirkning af det omgivende landskab.

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 opføre et nyt enfamiliehus på grunden, jfr. vedlagte tegningsbilag.



Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om udstykning og opførelse af et nyt enfamiliehus kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der ikke er naboer, der påvirkes af den ny bebyggelse. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planlægningsmæssige hensyn

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2013-2025. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- Landskab
Ejendommen ligger i kystnærhedszonen inden for udpegningen af værdifulde landskaber, værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige kulturlandskaber i kommuneplanen.

Værdifulde landskaber. Retningslinje 10.1.1. I de værdifulde landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse, tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer de visuelle oplevelser af landskabet, herunder de geologiske, kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative interesser. Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så der tages mest muligt hensyn til de landskabelige værdier og friluftslivets interesser, og skal indpasses kystlandskabets karakter. Udsigten over kystlandskabet må ikke forringes eller forhindres, når der placeres nyt byggeri, anlæg eller større beplantninger. Det gælder også indsigten til kystlandskabet set fra modstående kyster.

Kystnærhedszonen. Retningslinje 10.3.1. Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Inddragelse af og planlægning for nye arealer til bebyggelse og anlæg skal have en særligt planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang.

Værdifulde kulturmiljøer 16.4.1. I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab må ikke sløres eller ødelægges. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted.

Bevaringsværdige kulturlandskaber. Retningslinje 16.6.1. Inden for afgrænsningen af retningsliniens udpegede bevaringsværdige kulturlandskaber må der ikke etableres nye større tekniske anlæg, nye større bebyggelser eller foretages ny råstofudvinding. Ved naturgenopretning skal der tages hensyn til områdernes menneskeskabte kulturpræg. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.

Øvrige forhold

- Forurenede 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 Planklagenævnet over kommunens afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside. Jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

4/5

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 via [www. Bygogmiljo.dk](http://www.Bygogmiljo.dk).

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

Venlig hilsen



Lone Bahn Frederiksen
T 8872 5455
E Lbfe@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 Planklagenævnet 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.

Du klager skriftligt via Klageportalen, som du finder et link til 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.



Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

5/5

Planklagenævnet 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

Gebyret bliver tilbagebetalt hvis:

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Gebyret bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse, som følge af den tid, der er medgået til klagenævnets sagsbehandlingstid.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages - inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsouenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@museum-sonderjylland.dk