

Landzonetilladelse

Adresse: Egeskovvej 3, 6310 Broager
Matrikel nr. 96 Skodsbøl, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til enfamiliehus og garagebygning med kontor.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 19. marts 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 16. april 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Landzonetilladelsen gives på betingelse af, at der også gives tilladelse til at nedrive det eksisterende byggeri. Nedrivningstilladelse er ansøgt den 12. marts 2024.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.

Byg og Bolig

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 40 82

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

19-03-2024
24/4426
KS: tamd

¹ LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Begrundelse for landzonetilladelse

Det nye enfamilieshus samt garage med kontor flyttes marginalt i forhold til nuværende byggeri og medfører ikke en mere fremtrædende placering i kystlandskabet. Det nye byggeri har en lavere højde, udelukkende vinduespartier i "stueetagen" og disse er samlet set mindre omfangsrige end ved det nuværende byggeri. Dertil reduceres den samlede bygningsmasse på ejendommen.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis, naboindsigelser og de hensyn vi som planmyndighed skal tage.

Begrundelse for vilkår

Der stilles vilkår om, at der ikke må anvendes blanke- og reflekterende materialer i byggeriet, for at undgå gener fra genskin hos naboer og i det omkringliggende landskab.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring, da ansøger oplyser i ansøgningsmaterialet, at der ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 22. februar 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til opførelse enfamiliehus og garagebygning med kontor, på ejendommen som ligger på adressen Egeskovvej 3, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommens placering på Egeskovvej 3, Broager.

Alle eksisterende bygninger, foruden skur/røgeri, nedbrydes, og alle eksisterende belægninger fjernes. Der opføres tre nye bygninger, en bolig på 280 m², en sekundær bygning på 184 m² med garage, skur, teknikrum og kontor samt et nyt drivhus på 17 m².

De nye bygninger opføres i stort set samme koter, og inden for samme højder som eksisterende bygninger. Den samlede højde reduceres, men kippen ender en smule højere grundet den nye placering.

Følgende materialer benyttes:

Tagværk:

Tagdækning udføres med matte, ikke reflekterende materialer.

Udhæng med underklædning af trælister.

Inddækninger og tagrender i sortpatineret zink.

Facader:

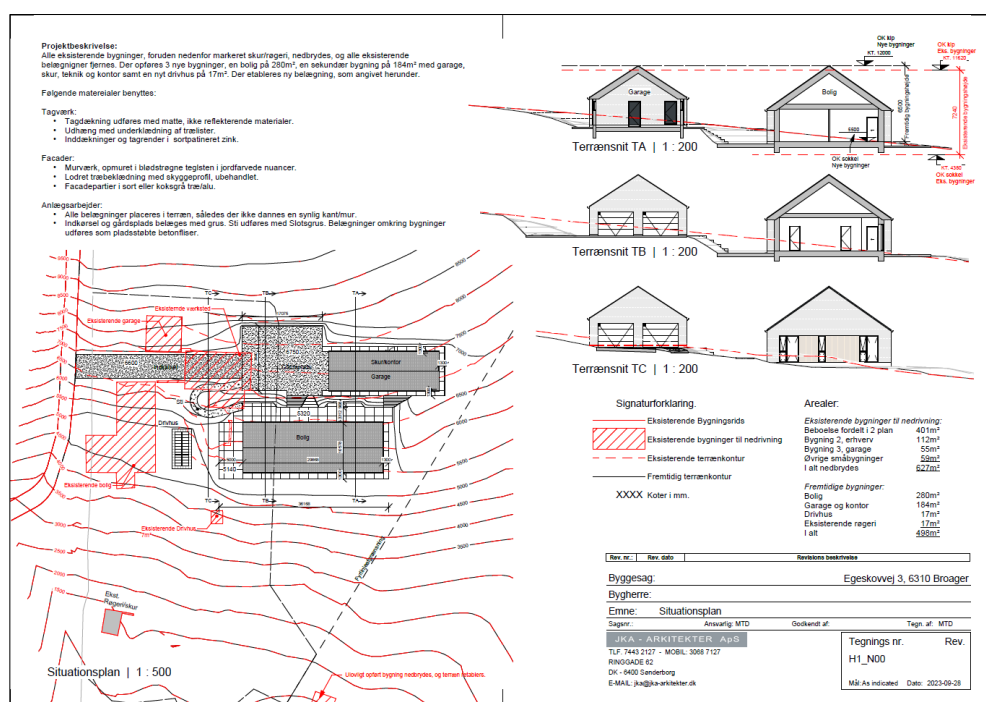
Murværk, opmuret i blødstrøgne teglsten i jordfarvede nuancer.

Lodret træbeklædning med skyggeprofil, ubehandlet.

Facadepartier i sort eller koksgrå træ/alu.

Anlægsarbejder:

Alle belægninger placeres i terræn, således der ikke dannes en synlig kant/mur. Indkørsel og gårdsplads belægges med grus. Sti udføres med slotsgrus. Belægninger omkring bygninger udføres som pladsstøbte betonfliser.



Situationsplan og terrænsnit



er langt til nærmeste naboer og fordi der er tale om en genopførelse af en allerede eksisterende beboelse, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Området er ikke underlagt kommuneplan eller lokalplan.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i kommuneplanens retningslinjer, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.4](#) Kystlandskaber og kystnærhedszonen

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Anden lovgivning

Kystdirektoratet har den 16. februar 2024 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til genopførelse af beboelsesejendom inden for strandbeskyttelseslinjen.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der grænser op til ejendommens matrikel mod syd. På baggrund af projektets karakter vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget: marsvin, sandbanke, bugt og rev.

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV: Markfirben, Grøn Frø, Strandtudse, Stor vandsalamander, Spidssnudet Frø og Løvfrø.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Hvis der er flagermus, skal disse udsluses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. sept.

Øvrige forhold



- Forurenet jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Fortidsminder - Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på 65 37 08 01 eller planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27.
- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller byg-bolig@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Hvis du har spørgsmål til landzonetilladelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad
Telefon 27905452
aska@sonderborg.dk

**Bilag 1***Landskab*

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p>1.6.1 Landbrugserhvervet</p> <p>Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.</p>	<p>Ejendommen er allerede udlagt til beboelse. Der inddrages ikke yderligere landbrugsjord i dette projekt.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.</p>	<p>Det ansøgte projekt erstatter et eksisterende byggeri på ejendommen med omtrentlig samme placering. Samlet set reduceres bygningsmassen på ejendommen og det vurderes at det ikke vil påvirke landskabets visuelle sammenhæng.</p>
<p>2.1.4 Kystlandskaber og kystnærhedszonen</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigter over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p> <p>Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.</p>	<p>Det ansøgte projekt erstatter et eksisterende byggeri på ejendommen. Byggeriet vurderes ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt, idet bebyggelsen fortsat vil udgøre en samlet enhed på grunden. Form og materialer vurderes ikke at virke skæmmende i landskabet.</p>

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderjylland@friluftsradet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Byg & Bolig, Sønderborg Kommune: byg-bolig@sonderborg.dk



Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 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 at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

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

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 Mit-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.

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.

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 at efterkomme afgørelsen, 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.