

Landzonetilladelse til ridebane, tilbygning og jordvold

Adresse: Stenbæk 2, 6310 Broager.

Matrikel nr. 11 Smøl, Broager.

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende ridebane, tilbygning og jordvold ud mod Brovej.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af ubebygget areal og opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 5. april 2024. Klagefristen udløber den 3. maj 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke opsættes belysning på ridebanen.

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, hvor der er registreret hobby dyrehold med to heste. Ridebanen ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og opleves visuelt tilknyttet til landbrugs-ejendommen. Kommunen ligger ved tilladelsen, vægt på at der ikke er foretaget terrænregulering af ridebanen, men at der kun er foretaget mindre nivellering og ridebanen derfor følger det eksisterende terræn. Ridebanen vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på landskabet.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

05-04-2024
22/56531
KS: gjad

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

Tilbygningen er en forlængelse af den eksisterende ladebygning. Kommunen ligger vægt på, at halvtaget opfattes som en integreret del af den eksisterende bygningsmasse, da den er placeret bagved hovedhuset og eksisterende levende hegn.

Jordvolden er placeret imellem boligen og Brovej, men hindrer ikke al indkig til ejendommen. Kommunen lægger vægt på, at ejendommen ligger i et støjbelastet område, hvor grænseværdierne er oversteget. Jordvolden vurderes at have en støjdæmpende effekt i forhold til boligen.

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, og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Vilkåret om belysning stilles for at sikre at der ikke sker en negativ lyspåvirkning af det åbne land og Dybbølfredningen med fredningsnummer: 777000.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring hos ansøger, da de har oplyst, at de ikke sætter belysning op på ridebanen.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af ridebane, lovliggørelse af tilbygning og lovliggørelse af jordvold mod Brovej, på ejendommen Stenbæk 2, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommens placering indenfor Dybbølfredningen.

Ridebane

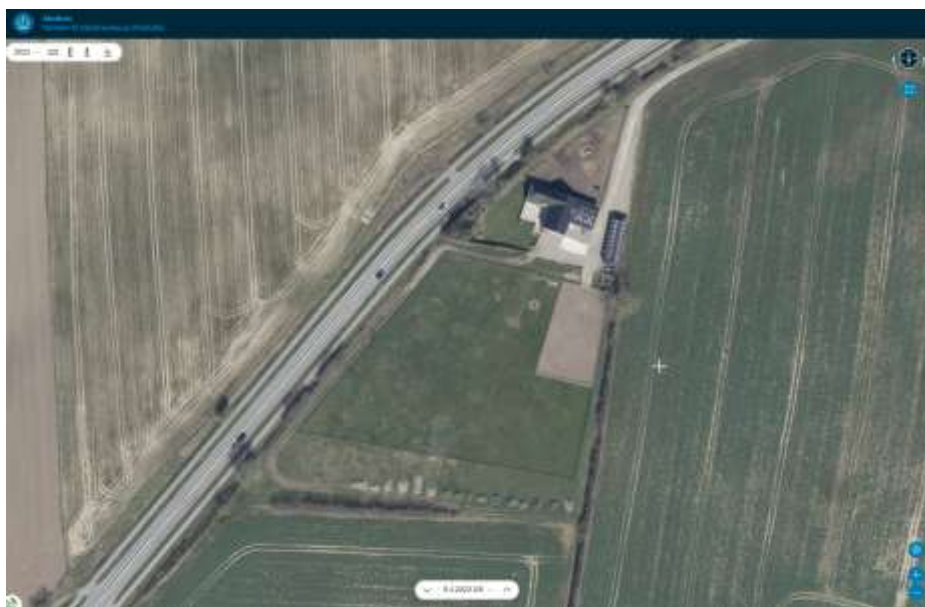
Ridebanen måler 20 x 40 meter.

Der er ikke sket en hævnning af banen i terrænplan, kun en mindre nivellering af jorden på maximalt 10 cm, enkelt steder.

Ridebanen er placeret 4-5 meter fra tilstødende mark og læhegn, så det er muligt at tilgå læhegnet med maskiner.

Ridebanens opbygning (nedefra og op):

- Drænlag på 15 cm nøddesten
- 15 cm top lag bestående af ridebanesand med træflis



SDFI skråfoto fra den 09.04.2023.



Foto fra besigtigelse den 29.09.2023.



Foto fra besigtigelse den 29.09.2023.

Tilbygning

Halvtag tilbygget som forlængelse på sidebygning:

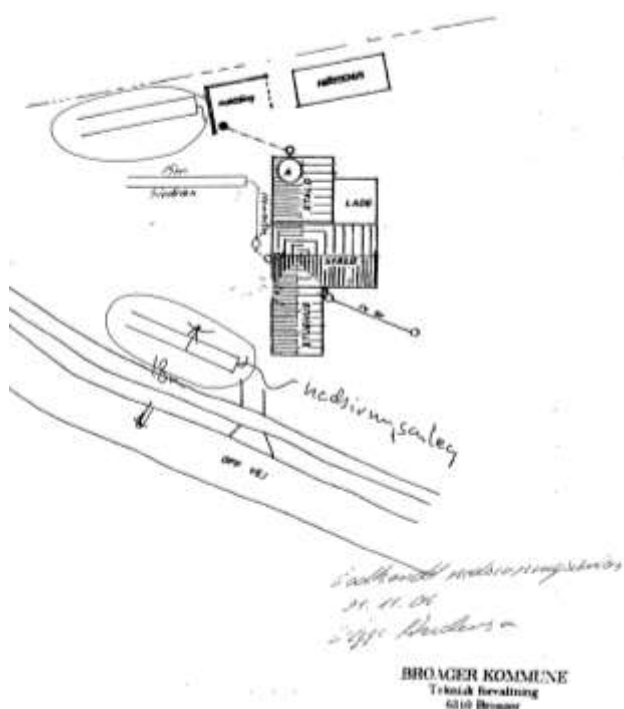
- forlænget fra bygning med 4,70 m
- bredde som bygning 5,40
- udhæng som bygning på 40 cm lavet i sortmalet beklædningstræ



Foto fra besigtigelse den 29.09.2023.

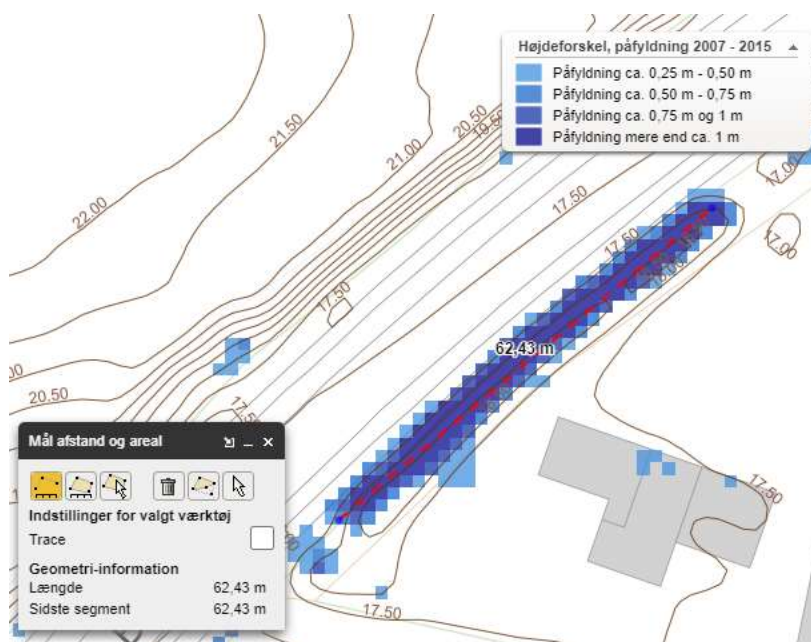
Jordvold

Der er givet tilladelse til nedsivningsanlæg og ca. 15 meter jordvold ud mod 'Brovej' i januar 2008 (sagsnr. 07/1259).



Kortbilag fra landzonetilladelse fra 2008, som viser placeringen af nedsivningsanlægget ud mod Brovej.

Den etablerede jordvold måler ca. 62 meter, målt på forvaltningskort og er etableret med uforurenet jord i 2008.



Højdeforskel, påfyldning jordvold 2007-2015.



Cowi gadefoto fra den 05.05.2022 – Jordvold mod Brovej.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om lovliggørelse af ridebane, lovliggørelse af tilbygning og lovliggørelse af jordvold mod Brovej, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der ikke er nogen naboer i umiddelbar nærhed af ejendommen, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.



Planmæssige forhold

Området er ikke omfattet af kommuneplanramme 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
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Anden lovgivning

Dispensation fra Fredningsnævnet af den 29. februar 2024 – Klagefrist den 28. marts 2024.

Natura 2000

Der er ca. 930 meter fra det ansøgte til det nærmeste Natura 2000-område, i form af habitatområdet Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, som har udpegningsgrundlaget H173: marsvin, sandbanke, bugt og rev. Der er omkring 1070 meter til fuglebeskyttelsesområdet Flensborg Fjord og Nybøl Nor, med udpegningsgrundlaget F64: edderfugl og hvinand. Det er kommunens vurdering at det ansøgte ikke vil beskadige eller påvirke de beskyttede Natura 2000 områder og deres udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

I forhold til bilag IV arter er der registreringer af 5 flagermusarter indenfor 1000 m. Det drejer sig især om observationer i Bøffelkobbøl, men også om to arter i hegnsbetvoksning ca. 380 m SV for ejendommen. Derudover findes der i vandhuller indenfor 1000 m observationer af grøn frø samt bilag IV paddearterne i løvfrø og strandtudse. I arter.dk er der også registreringer af flere sårbare rødlistede fuglearter i nærområdet indenfor 1000 m, som rød glente, spurvehøg, gravand og stær. Kommunen vurderer på baggrund af det ansøgte karakter og beliggenhed, at det ikke vil have en negativ påvirkning på arterne, og at det ikke vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.

Flagermus

Gamle landbrugsbygninger 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. september.

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 til tilbygningen udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse kan du søge via Sønderborg Kommunes hjemmeside: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse> eller komme ind i Kvik Caféen. Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du rette henvendelse 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

Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen
Telefon 23 69 11 67
tamd@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>Arealet har ikke været benyttet til landbrugsdrift i mange år. Det er blevet benyttet som græsfold til heste. Skiftet fra græsfold til ridebane, vurderes derfor ikke til at påvirke den landbrugsmæssige drift væsentligt.</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>Ridebanen følger landskabets naturlige terræn og vurderes derfor ikke til at påvirke det større sammenhængende landskab væsentligt.</p> <p>Tilbygningen ligger i naturlig forlængelse af eksisterende ladebygning, bag ved huset. Kommunen vurderer, at halvtaget ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt negativt, herunder at det ikke vil hindre landskabelige udsigter væsentligt.</p> <p>Jordvolden er placeret imellem boligen og Brovej, men hindrer ikke al indkig til ejendommen. Det er kun dele af volden (mod syd), som påvirker udsigten over landskabet mod Vemmingbund. Det er kommunens vurdering, at fordi størstedelen af jordvolden, er placeret foran eksisterende bebyggelse, at jordvolden ikke slører landskabssammenhængene væsentligt.</p>
<p>2.1.3 Bevaringsværdige landskaber</p> <p>I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse,</p>	<p>Ridebanen følger landskabet naturlige terræn og vurderes derfor ikke at påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.</p>



<p>større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.</p>	<p>Tilbygningen ligger i naturlig forlængelse af eksisterende ladebygning, bag ved huset. Kommunen vurderer, at halvtaget ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt negativt, herunder at det ikke vil hindre landskabelige oplevelsesværdier væsentligt.</p> <p>Jordvolden er placeret imellem boligen og Brovej, men hindrer ikke al indkig til ejendommen. Det er kun dele af volden (mod syd), som påvirker udsigten over landskabet mod Vemmingbund. Det er kommunens vurdering, at fordi størstedelen af jordvolden, er placeret foran eksisterende bebyggelse, at jordvolden ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt negativt, herunder at det ikke vil hindre landskabelige oplevelsesværdier væsentligt.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte 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 pågældende kystlandskab ligger inden for landskabskarakteranalysens område 3 – Dybbøl og Broager Bakkelandskab.</p> <p>Ridebanen følger landskabet naturlige terræn og vurderes derfor ikke til at påvirke det større sammenhængende landskab væsentligt.</p> <p>Tilbygningen ligger i naturlig forlængelse af eksisterende ladebygning, bag ved huset. Kommunen vurderer, at halvtaget ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt negativt, herunder at det ikke vil hindre den landskabelige udsigt væsentligt.</p>



	<p>Jordvolden er placeret imellem boligen og Brovej, men hindrer ikke al indkig til ejendommen. Det er kun dele af volden (mod syd), som påvirker udsigten over landskabet mod Vemmingbund. Ejendommen er beliggende i støjbelastet areal i kommuneplanen og er betydeligt støjbelastet fra vejstøj og grænseværdierne er overskredet. Da det kun er en mindre del af volden, som påvirker udsigten, vurderer kommunen at lovliggørelse af jordvolden kan tillades, da grænseværdierne for støj ellers vil stige yderligere på ejendommen.</p>
--	--

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.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.