

Geopartner Landinspektører A/S
Kongevej 58
6400 Sønderborg
Att. Simon Stauning via mail sis@geopartner.dk

Landzonetilladelse til at udstykke en byggegrund fra ejendommen matr.nr. 255a Adsbøl, Gråsten-Adsbøl, der ligger på Egevej 6, 6300 Gråsten

Sønderborg Kommune har den 19. oktober 2021 modtaget din ansøgning om udstykning af en kommunal byggegrund fra matr.nr. 255a Adsbøl, Gråsten-Adsbøl. Grunden har fået adressen Egevej 6, 6300 Gråsten. Du søger på vegne af Ejendomskontoret, Sønderborg Kommune.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at udstykke en byggegrund til helårsbeboelse fra ejendommen matr.nr. 255a Adsbøl, Gråsten-Adsbøl beliggende Egevej 6, 6300 Gråsten jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om udstykning i landzone.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer mandag d. 16. maj 2022. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 13. juni kl. 23.59. Jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager besked om, at der er klaget inden for klagefristen på 4 uger, får du besked herom fra os. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at en udstykning af en ny ejendom fra matr. 255a Adsbøl, Gråsten-Adsbøl ikke vil sløre den klare grænse mellem land og by, da nabo-matriklerne mod nord og vest er bebyggede med enfamiliehuse/helårsbebyggelse og matriklen mod syd indeholder et regnvandsbassin. Udstykningen har en placering og anvendelse, der gør, at den ikke er i strid med kommunens praksis og landskabelige hensyn.

Redegørelse

Ansøgning

Vers. 4.0 af 23/11/2021 dkammr

By og Landskab

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

by-landskab@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

16-05-2022
21/30234
KS: ammr



Du har søgt om tilladelse til at udstykke en ny ejendom fra ejendommen matr.nr. 255a Adsbøl, Gråsten-Adsbøl beliggende Egevej 6, 6300 Gråsten. Den nye matrikel bliver ca. 900 m². Arealet ønskes udstykket, så Sønderborg Kommune kan sætte matriklen til salg som kommunal byggegrund til helårsbeboelse.

Sagsforløb

Området er besigtiget 15. november 2021

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at udstykning kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Den ønskede udstykning til helårsbeboelse ligger inden for kommuneplanramme 7.5.005.B (boligområde) i Kommuneplan 2019-2031 og inden for kommuneplanens udpegning Landsbyer med afgrænsning. Udstykningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Natura 2000

Der er 560 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område (nr. 64 fuglebeskyttelsesområde). Det er kommunens vurdering, at udstykningen ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.

Overordnede og almene samfundsmæssige hensyn

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2019-2031. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- Landskab
Udstykningen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

Kystlandskab og Kystnærhedszonen. Retningslinje 2.1.4 I kystnærhedszonen skal inddragelse af og planlægning for nye arealer til bebyggelse og anlæg have en særligt planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering af nyt byggeri uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang. Offentlighedens adgang og oplevelsesmuligheder i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigten over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres, når der placeres nyt byggeri, anlæg eller større beplantninger. Det gælder også indsigten til kystlandskabet set fra modstående kyster. Nyt nødvendigt byggeri eller anlæg i kystlandskabet skal videst muligt placeres bag ved og i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nyt nødvendigt byggeri og anlæg skal indpasses i kystlandskabets karakter, og må ikke forringe oplevelsesværdierne.



Området er udpeget til boligområde i kommuneplanramme 7.5.003.B, hvilket betyder at hensyn til kystnærhedszonen er afvejet og godkendt af Bolig- og planstyrelsen.

Øvrige forhold

- Forurenet jord
Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på T 8872 4084 eller E vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland –Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på T 65370801 eller E planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet. Jævnfør museumslovens § 27.

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.

Øvrige tilladelser

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Ida Marianne Grundahl
Telefon 40252471
idgu@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.

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.

Vedlagt:



Oversigtskort

Bilag 1: Matrikelkort fra ansøger

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: E erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: E

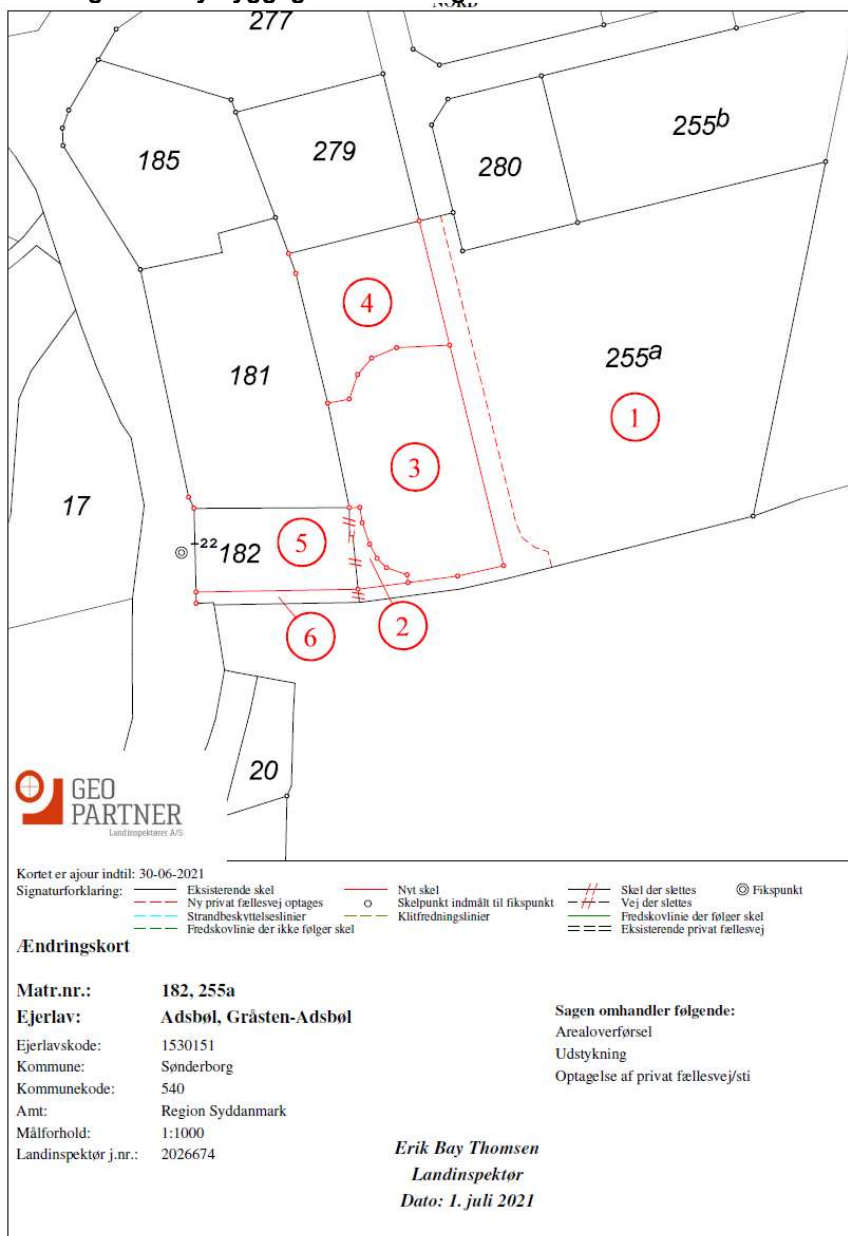
erhvervsservice@sonderborg.dk Ejendomskontoret, Sønderborg Kommune: E ejendomskontoret@sonderborg.dk

Oversigtskort





Bilag 1

Ændringskort. Ny byggegrund er betegnet som delnr. 4.

Kort bilagt ansøgning