

Hanne-Mette Ohlsen
Elleskov 2 Ertebjerg
6470 Sydals

Landzonetilladelse til at sammenlægge to boligenheder på ejendommen matr.nr. 29 Ertebjerg, Tandslet, der ligger på Elleskov 2, 6470 Sydals

Sønderborg Kommune har den 7. marts 2022 modtaget en ansøgning om at sammenlægge to selvstændige boligenheder til én på adressen Elleskov 2, 6470 Sydals. Adressen Elleskov 2a nedlægges derved.

En servitut fra 1987 fastlægger, at en boligenhed skal nedlægges, når ejendommen skifter ejer.



Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at nedlægge en boligenhed og sammenlægge de to eksisterende boliger på hhv. 125 m² og 193 m² til én bolig på ejendommen matr.nr. 29 Ertebjerg, Tandslet, der ligger på Elleskov 2, 6470 Sydals. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer fredag den 6. maj 2022. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 3. juni 2022 kl. 23.59. Jævnfør vedlagte klagevejledning.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

06-05-2022
22/11996
KS: hev



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

Det er kommunens vurdering, at man ved at nedlægge en boligenhed minimerer brugen af ejendommen og respekterer den servitut, der blev tinglyst i 1987. Efter sammenlægningen af de to boligenheder (BBR bygning 1 og - 2), vil der fremover kun være én boligenhed på ejendommen lokaliseret i to bygninger.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at nedlæggelse af en boligenhed ikke er i strid med kommunens praksis, men efterlever den servitut, der blev tinglyst ved etableringen af den ekstra boligenhed i 1987.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at bibeholde et boligareal i den eksisterende ladebygning, der blev godkendt tilbage i 1987 med det vilkår, at boligen skulle nedlægges, når ejendommen skiftede ejer.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om nedlæggelse af en boligenhed 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 ændringen betyder, at der fremover kun er en bolig og dermed mindre aktivitet. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er mere end 1 km fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, Lillebælt. Det er kommunens vurdering, at sammenlægning af to boligenheder til én 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
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

Større sammenhængende landskaber. Retningslinje 2.1.2. I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. De større sammenhængende landskaber skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.



Der må ikke etableres nyt byggeri eller anlæg som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Hvis etablering af større byggerier og tekniske anlæg er nødvendig, skal de placeres og udformes på en sådan måde, at de påvirker landskabet mindst muligt og tilgodeser værdierne i landskabet. Det gælder også udbygning og afgrænsning af byer. De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes fra stærkt lys fra permanent lysende eller belyste anlæg for at sikre imod visuel forstyrrelse fra lysforurening.

Værdifulde landskaber. Retningslinje 2.1.3. I de værdifulde landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier. Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes så der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Større nødvendige bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabsanalysens under det enkelte karakterområde

Kystlandskab og Kystnærhedszonen. Retningslinje 2.1.4 I kystnærhedszonen skal 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. 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 udsigten 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.

Der ændres ikke på det udvendige udseende af ejendommen med denne tilladelse, hvorfor vi vurderer, at landskabets karakter ikke påvirkes i negativ retning.



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

Da der ikke ændres på boligerne i øvrigt, kræver sammenlægningen ikke byggetilladelse.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Lone Bahn Frederiksen
Telefon 88 72 54 55
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.

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 dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk