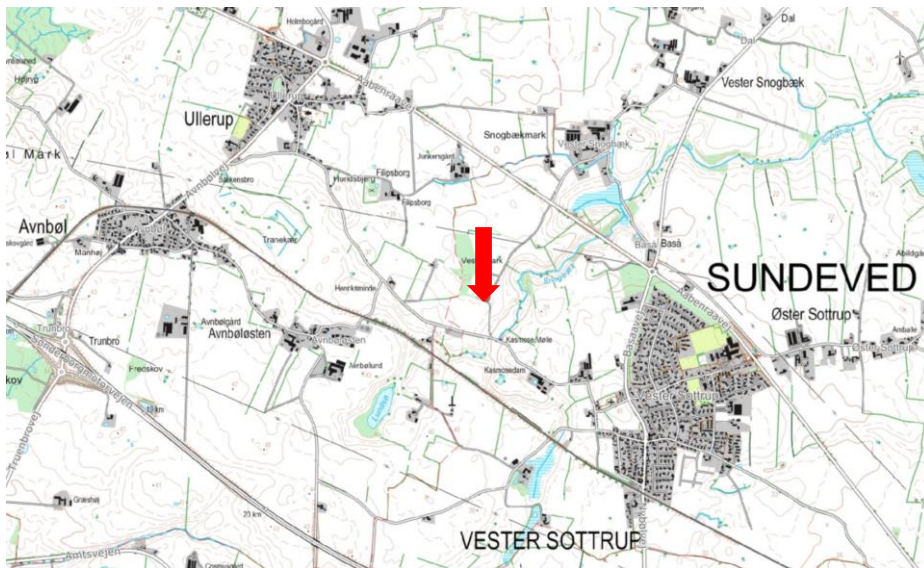


Lisbeth Bromand Sørensen  
Kasmosevej 14  
6400 Sønderborg

**Landzonetilladelse til at inddrage 37 m<sup>2</sup> til bolig på ejendommen matr.nr. 108 Snogbæk, Sottrup, der ligger på Kasmosevej 14, 6400 Sønderborg**

Sønderborg Kommune har den 8. oktober 2021 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ændret anvendelse fra 37 m<sup>2</sup> udhus til bolig, til brug for liberalt erhverv (zoneterapi).



Endvidere har Sønderborg Kommune den 26. oktober 2021 modtaget dine oplysninger om, at bygning 4 og 6 har ligget på ejendommen siden henholdsvis 1962 og 1965 og har været anvendt som stalde. De er overgået til at være udhuse/garager og er tilsammen på 164 m<sup>2</sup>. Mod vest er der påbygget en overdækning på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Ud for bygning 5 ligger en toiletbygning på 6 m<sup>2</sup> i tilknytning til den tidligere stald/malkebygning.

Bygning 1, som er stuehuset, er sammenbygget med bygning 2 (udhus) hvori klinikken er placeret.

**Byg og Bolig**

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

E: byg-bolig@sonderborg.dk  
W: sonderborgkommune.dk

22-11-2021  
21/29294  
KS:lbfe



### Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at inddrage 37 m<sup>2</sup> udhus til bolig på ejendommen matr.nr. 108 Snogbæk, Sottrup, der ligger på Kasmosevej 14, 6400 Sønderborg. Samtidig lovliggøres bygning 4 og 6 opført i 1960'erne til garage inklusiv overdækning mod vest. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om anvendelse af bebyggelse 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](http://www.sonderborgkommune.dk) under Høringer mandag den 22. november 2021.

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 20. december 2021 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

I forbindelse med, at Kasmosevej 14 er overgået til enfamiliebolig, er de sekundære bygninger overgået til at være garage og udhuse. Der er ændret på facaderne ved isætning af porte og vinduer, men bygningskroppene står som oprindeligt.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at inddragelse af en del af den tidligere stald, nu udhus, har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at inddragelsen ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn, vi som planmyndighed skal varetage.

### Redegørelse

#### Sagsforløb

Du har søgt om lovliggørelse af indretning af 37 m<sup>2</sup> af udhuset til klinik for zoneterapi. Da zoneterapi er liberalt erhverv og skal foregå i boligen, inddrages arealet til bolig. Arealet kan senere anvendes som bolig. Endvidere lovliggøres eksisterende staldbygninger med overgang til garage og overdækning, ligesom toiletet ved en staldbygning lovliggøres.



### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at ændre 37 m<sup>2</sup> udhus til beboelse kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at ændringen af anvendelsen, også til liberalt erhverv er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der er ca. 250 m til nærmeste nabo, som vurderes ikke at kunne blive generet af lidt yderligere trafik til og fra ansøgers ejendom. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### *Natura 2000*

Der er ca. 3,5 km fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, som er Nybøl Nor. Det er kommunens vurdering, at ændringen inde i den eksisterende udhusbygning 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:

Der ligger et beskyttet sten- og jorddige nr. 93709 langs ejendommens vestlige skel. Endvidere er området omkring Kasmose Mølle syd for Kasmosevej 14 udpeget til at have særlige kulturarvsinteresser pga. vikingegravfund.

Lovliggørelserne foregår i de eksisterende bygninger, hvorfor det vurderes, at diget ikke vil blive påvirket.

### **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**

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse meddeles, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig, og der ikke er indkommet klager.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Helle Roneklint Vinaa  
Telefon 88 72 73 71  
[hevn@sonderborg.dk](mailto:hevn@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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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: [dnsoenderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsoenderborg-sager@dn.dk)

Friluftsrådet: [b.joensson@stofanet.dk](mailto:b.joensson@stofanet.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)