

Carstens Maskinværksted  
v/Carsten Schmidt Hansen  
Nejsvej 18  
6310 Broager

**Landzonetilladelse til at opføre en tilbygning til maskinværkstedet og et lager til butikken samt udelager på ejendommen matr.nr. 316 Broager Ejerlav, Broager, der ligger på Nejsvej 18, 6310 Broager**

Sønderborg Kommune har den 27. november 2020 modtaget en ansøgning fra Poul Bay Christensen, der på dine vegne søger om en tilbygning på 136 m<sup>2</sup> til dit maskinværksted og et lager/depot til butikken på 82 m<sup>2</sup> og udelager på 29 m<sup>2</sup>.

**Afgørelse**

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre en tilbygning på 136 m<sup>2</sup> til maskinværkstedet hvoraf de 76,7 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse, samt et lager til butikken på 82 m<sup>2</sup> og i forbindelse hermed et udelager på 29 m<sup>2</sup>. på ejendommen matr.nr. 316 Broager Ejerlav, Broager, der ligger på Nejsvej 18, 6310 Broager. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny 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 onsdag den 31.03 2021. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 28.04 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**

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at tilbygningerne og det lille udelager i forbindelse hermed har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med kommunens praksis, og de hensyn vi skal tage i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

Der er tale om en relativ beskeden udvidelse, der er tilpasset det eksisterende byggeri på ejendommen, og det ikke er noget, der ændrer væsentligt på virksomhedens aktiviteter.

**By og Landskab**

Sønderborg Kommune  
Lille Rådhusgade 7  
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00

post@sonderborg.dk

[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

31-03-2021

21/4760

KS: bthi



## **Redegørelse**

### *Ansøgning*

Du har søgt om tilladelse til at udvide dit maskinværksted med 136 m<sup>2</sup>. Der blev den 29. januar 2020 søgt om landzonetilladelse til at udvide maskinværkstedet med 265 kvm. Sag nr. 20/6157 hvor kommunen traf afgørelse om, at det ansøgte ikke krævede landzonetilladelse. Der er i forvejen tilbygget en del til maskinværkstedet og i forbindelse med ansøgningen i januar 2020 blev den eksisterende bygningsmasse og dens nuværende anvendelse og historik gennemgået.

Kommunen redegjorde i afgørelsen fra 29. maj 2020, at det dengang ansøgte byggeri ikke krævede landzonetilladelse, og at der kan opføres op til 59,3 kvm yderlig tilbygning på ejendommen uden landzonetilladelse. Det er baggrunden for, at det reelt kun er de 76,6 m<sup>2</sup> af det ansøgte i denne afgørelse, der kræver landzonetilladelse. Hertil kommer udvidelsen af butikken med ekstra lagerkapacitet og udelager.

Det ansøgte er vist på tegningerne side 7 og 8.

Ved udvidelse af det eksisterende udendørs oplag og parkeringsplads kræves landzonetilladelse.

### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at tilbygge ud over de 500 m<sup>2</sup>, der er umiddelbart tilladt jf planloven § 36, stk. 1, nr. 15, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at udvidelsen er af beskeden størrelse i forhold til den eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Udvidelsen betyder heller ikke at virksomheden udvider sine aktiviteter, og vi har dermed vurderet at udvidelsen er af underordnet betydning for naboerne i området. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### *Natura 2000*

Der er 500 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område: "Fuglebeskyttelsesområdet Flensborg Fjord og Nybøl Nor". Det er kommunens vurdering, at udvidelsen af maskinværksted og butik 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 udpegnings 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, identitetgivende 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 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.

*Der er tale om en mindre udvidelse til lovlig virksomhed i overflødiggjort landbrugsejendom. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig påvirkning på oplevelsen af det værdifulde og større sammenhængende landskab i kystnærhedszonen.*

#### 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](mailto: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](mailto: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

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Erhverv & Affald T 8872 4083 eller E [erhverv-affald@sonderborg.dk](mailto:erhverv-affald@sonderborg.dk). Afdelingen får kopi af dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Birgit Thingsgaard  
Telefon 88725592  
[bthi@sonderborg.dk](mailto:bthi@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.

### Vedlagt:

Oversigtskort

Tegningsmateriale fra ansøgningen i form af situationsplan og østfacade.

### Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E [dnsoenderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsoenderborg-sager@dn.dk)

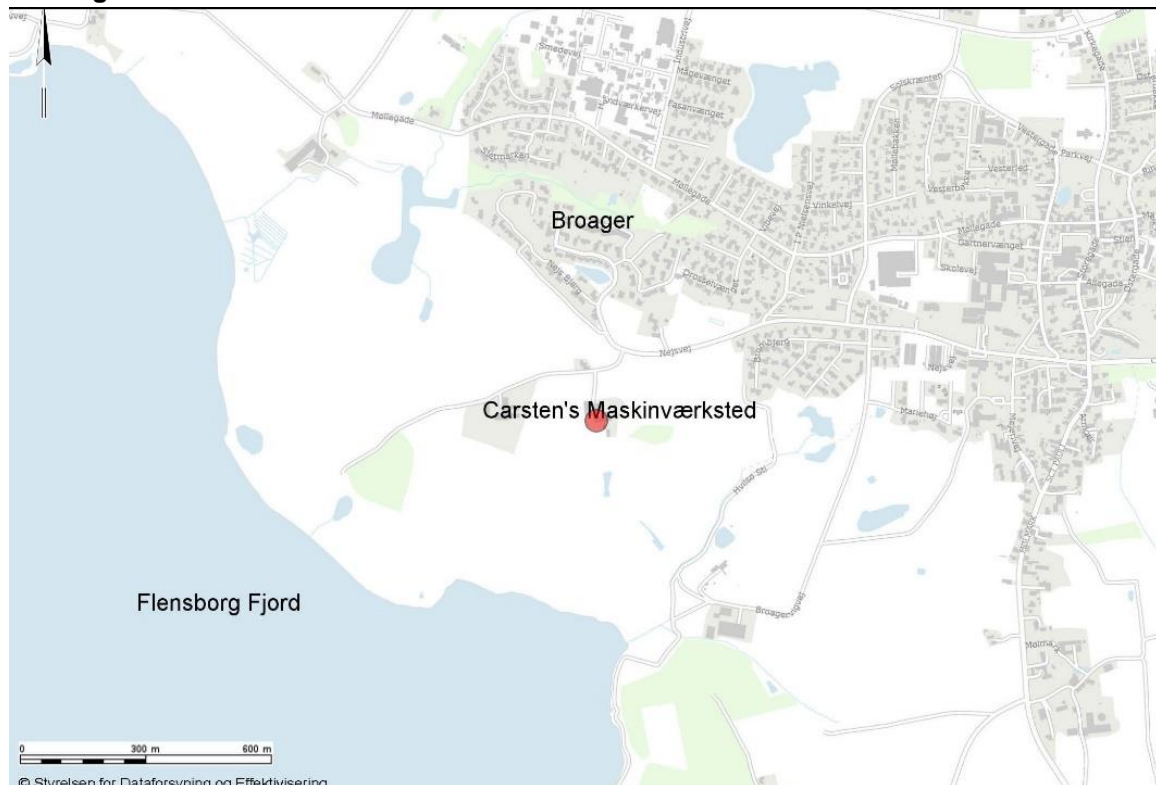
Friluftsrådet: E [b.joensson@stofanet.dk](mailto:b.joensson@stofanet.dk)

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

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: E [erhverv-affald@sonderborg.dk](mailto:erhverv-affald@sonderborg.dk) og [erhverv-byggesager@sonderborg.dk](mailto:erhverv-byggesager@sonderborg.dk)

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: E [erhvervsservice@sonderborg.dk](mailto:erhvervsservice@sonderborg.dk)

### Oversigtskort







### Facade mod øst

- den nye tilbygning til butikken ses til venstre som en lav bygning med fladt tag, og yderst til højre ses den yderligere tilbygning på maskinværkstedet, som er omfattet af denne landzonetilladelse.

