

Brian Ley Andersen
Lebølvej 1
6470 Sydals

Landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af BBR bygning 2 (udhus) på 99 m² (grundplan ikke tagetagen) og lille mellembygning på 30 m², i alt 129 m² til beboelse på ejendommen matr.nr. 90A Kettingskov, Asserballe, der ligger på Pindesholm 27, 6440 Augustenborg

Sønderborg Kommune har den 27. august 2019 modtaget din ansøgning om at ændre anvendelsen af eksisterende udhus på 99 m² samt lille mellembygning på 30 m² til beboelse. Der er tale om en større renovering af ejendommen, herunder udskiftning af tag.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at ændre anvendelse af udhuset på 99 m² (grundplan) og en lille mellembygning på 30 m² til beboelse på ejendommen matr.nr. 90A Kettingskov, Asserballe, der ligger på Pindesholm 27, 6440 Augustenborg. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmateriale.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer fredag den 4. oktober 2019. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 1. november 2019 kl. 23.59. Jævnfør ved-lagte 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.

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

Begrundelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at ansøgte anvendelsesændring har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med kommunens praksis, og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Vilkår

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været i partshøring i 14 dage hos

Byg og Bolig

Sønderborg Kommune
Lille Rådhusgade 7
6400 Sønderborg

T 88 72 40 82

Byg-bolig@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

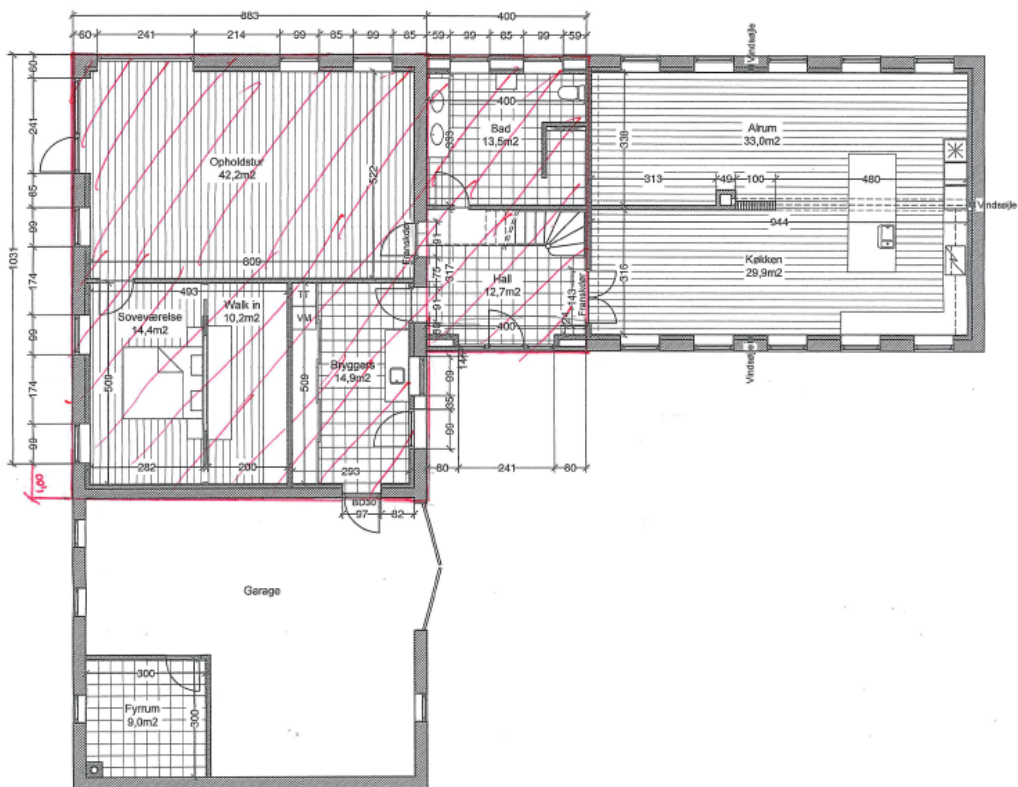
4. oktober 2019
19/37280

KS: lbfe

ansøger. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har/har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

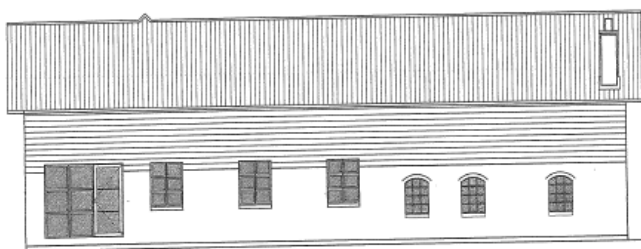
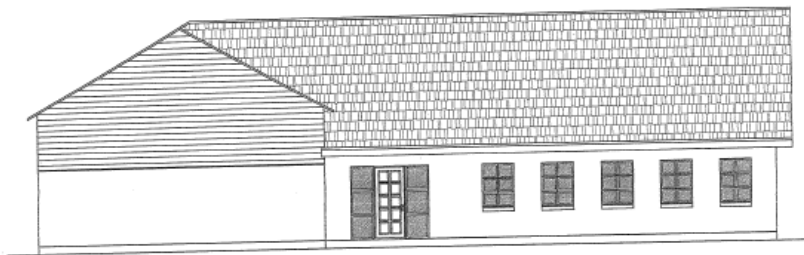
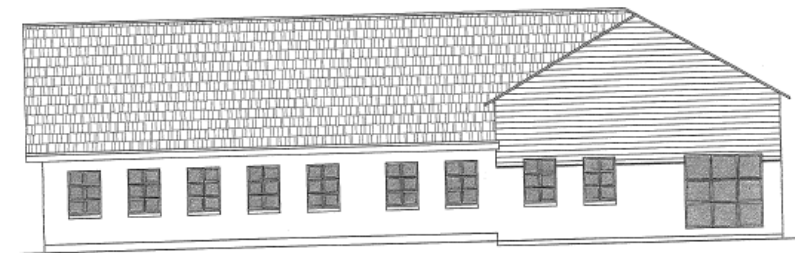
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af BBR bygning 2, et udhus på 99 m² og lille mellembygning på 30 m² til beboelse.

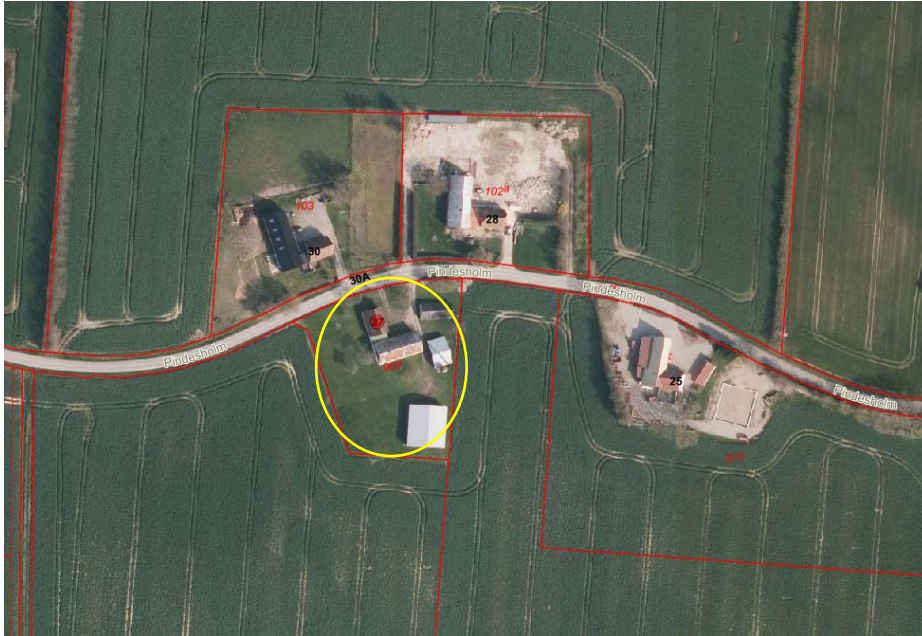


Det med rødt skraverede område inddrages til beboelse





Facade tegninger fra ansøgningen



Pindesholm 27 – luftkort 2019

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at ændre anvendelse af udhuset til beboelse kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at ansøgte ændring af anvendelse fra udhus til beboelse er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der er tale om en bestående bygning, hvis anvendelse ændres og der ikke opføres yderligere bebyggelse. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Det er kommunens vurdering, at den ændrede anvendelse af en bestående bygningsmasse 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 2017-2029. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- Landskab
Ejendommen ligger inden kystnærhedszonen og indenfor for følgende udpegninger i kommuneplanen.



Større sammenhængende landskaber. Retningslinje 10.2.1. I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører de visuelle sammenhænge.

Værdifulde landskaber. Retningslinje 10.3.1. 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. Det kan være nødvendigt at etablere en afskærmende beplantning. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område.

Uforstyrrede landskaber. Retningslinje 10.4.1. Etablering af større byggerier og større tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås i de uforstyrrede landskaber. 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 uforstyrrede landskaber skal så vidt muligt friholdes fra stærkt lys fra permanent lysende eller belyste anlæg for at sikre imod visuel forstyrrelse fra lysforurening.

Kystlandskab og Kystnærhedszonen. Retningslinje 10.5.1. 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. 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.

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.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Mette Krogh Pedersen
Telefon 88 72 55 02
mkpd@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 videregiver 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.



Gebynet bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse, som følger 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