

Økosamfundet Soleng A.M.B.A
Skeldevej 23
6310 Broager

Landzonetilladelse til at etablere en beboelsespavillon på ejendommen matr.nr. 4 Gammelgab, Broager, der ligger på Sollund 2, 6310 Broager.

Sønderborg Kommune har den 31. marts 2018 modtaget din ansøgning om at opføre en pavillon på 56 m², der skal anvendes til beboelse. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at etablere en midlertidig beboelsespavillon på 56 m² på ejendommen matr.nr. 4 Gammelgab, Broager, der ligger på Sollund 2, 6310 Broager. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- At pavillonen etableres midlertidigt og fjernes senest efter 3 år.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer tirsdag den 29. maj 2018. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 26. juni 2018 kl. 23.59. Jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager klager i hørings-perioden, vil du modtage besked fra Sønderborg Kommune. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Ejendommen er i den nye kommuneplan udlagt som omdannelseslandsby (Soleng Økosamfund) og den endelige udformning af området er ikke endeligt fastlagt. Den ansøgte placering ligger i tilknytning til hovedbebyggelsen på ejendommen og er afskærmet mod øst af en eksisterende beplantning. Udsigten over kystlandskabet bliver ikke forringet og pavillonen vil ikke medføre forstyrrelser af landskabet.

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

Byg & Bolig

Sønderborg Kommune
Lille Rådhusgade 7
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00

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

29-05-2018
18/15235

KS: bthi
Version 3.0 – ammr/30-01-2018

Vilkår

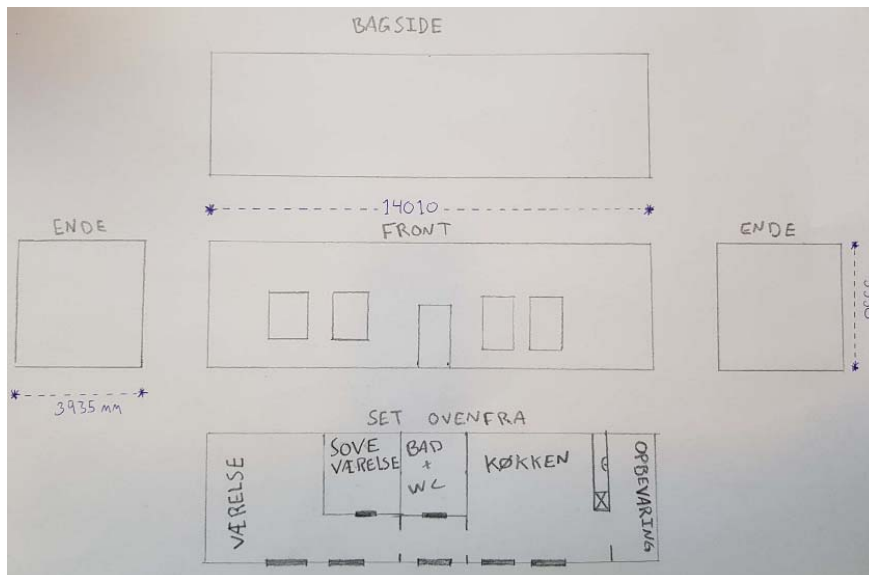
Vi har som standard vilkår om, at der ikke må anvendes blanke eller reflekterende materialer, for at sikre, at bebyggelsen ikke bliver dominerende i landskabet. Ydermere har vi gjort tilladelsen midlertidigt, da der skal udarbejdes en mere langsigtet løsning, som passer ind i omgivelserne.

2/6

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været i partshøring i 14 dage hos ejer, jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Redegørelse**Ansøgning**

Du har søgt om tilladelse til at etablere en midlertidig beboelsespavillon på 56 m² som skal anvendes indtil den overordnede plan for området er på plads. Tegning, kort og foto nedenfor er fra ansøgningen.



Størrelse og indretning af pavillonen





Foto af den opstillede pavillon fra den 24/5-2018

Lovgrundlag

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

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at etablering af beboelsespavillonen er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi den ikke er til gene for de omkringboende nabejendomme, som er beliggende over 100 m væk fra ansøgte.

Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planlægningsmæssige hensyn

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2017-2029. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- **Landskab**

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen og inden for uforstyrrede landskaber og værdifulde landskaber i udpegningen i kommuneplanen.

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.

4/6

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.

Øvrige forhold

- Forurenede 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 7452 7566 eller E planer@museum-sonderjylland.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

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

Tilladelsen 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 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

6/6

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 dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk