

Inga Petersen Mischor Grønborg
Mølby 23
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra sommerhus til udhus

Adresse: Østerbyvej 102, 6470 Sydals
Matrikel nr. 5, Sønderby, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at ændre anvendelse fra sommerhus til udhus.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 8. februar 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 7. marts 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Der er alene tale om ændret anvendelse, der foretages ingen fysiske ændringer på bygningens rammer/ydre. Kommunen vurderer i den konkrete sag, at ændringen har en udformning, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis, og de hensyn vi som planmyndighed skal tage.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 15. januar 2024 med tilhørende beskrivelse.

Byg og Bolig

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

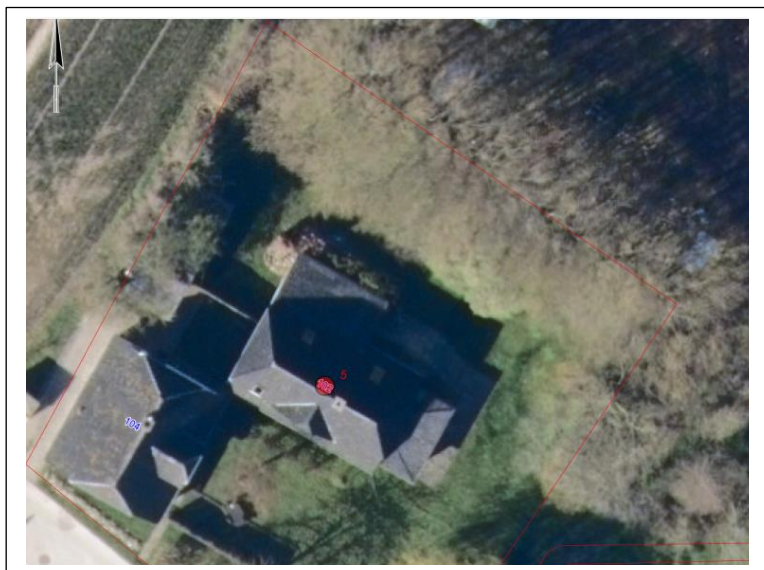
byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

08-02-2024
24/2306
KS: aska

¹ LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt tilladelse til at ændre sommerhuset på Østerbyvej 102 inklusive udestuen ved bygningens østlige gavl til udhus. Der vil fortsat være et sommerhus på grunden med adressen Østerbyvej 104. Du har oplyst, at køkken og bad fjernes, men at der vil være et toilet. Der foretages ikke udvendige fysiske ændringer på bygningen.



Oversigtskort som viser bygningens placering på matrikel 5, Sønderby, Kegnæs.
Bygningen med den røde prik ønskes ændret til udhus

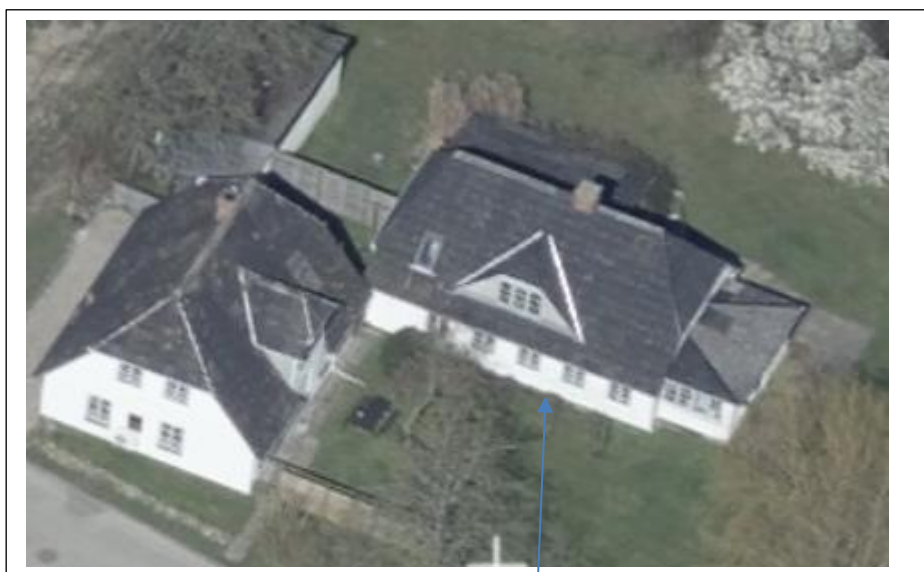


Foto som viser bygningen, der ønskes ændret til udhus.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om ændret anvendelse fra sommerhus til udhus kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der ikke opføres ny bebyggelse, men udelukkende ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Området er ikke underlagt kommuneplan (rammelagt), der er ingen lokalplan.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i kommuneplanens retningslinjer, som er relevante for det ansøgte projekt:

- Større sammenhængende landskaber
- Kystlandskaber og kystnærhedszonen
- Bevaringsværdige kirkelandskaber

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af ca. 500 meter fra ejendommen. Herudover er der ca. 700 meter til Natura 2000 område Flensborg Fjord og Nybøl Nor (fuglebeskyttelse). På baggrund af projektets karakter vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget: edderfugl.

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV: Stor vandsalamander, markfirben og spidssnudet frø.

Øvrige forhold

- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis der ikke er indkommet klager i klageperioden.



Klagevejledning

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Hvis du har spørgsmål til landzonetilladelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Mette Krogh
Telefon 88725502
mkpd@sonderborg.dk

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk
Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Bilag 1

Landskab

2.1.2 Større sammenhængende landskaber I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.	Den visuelle og landskabelige sammenhæng vurderes ikke at blive påvirket i negativ grad, da der er tale om en ændret anvendelse af allerede opført bygning.
2.1.4 Kystlandskaber og kystnærhedszonen Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.	Der ændres ikke på offentlighedens adgang eller oplevelsesmulighederne i kystlandskabet, da der er tale om ændret anvendelse af allerede opført bygning. Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen, som ikke påvirkes i negativ grad, da der ikke opføres ny bebyggelse eller andre anlæg.
4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber I kirkelandskabet kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	Den ændrede anvendelse af en allerede opført bygning hverken slører eller forringer indblikket til kirken, da der ikke opføres ny bebyggelse, beplantning eller lignende.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 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 at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

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 Mit-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.

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 at efterkomme afgørelsen, 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.