



Sønderborg



Afgørelse om ikke landzonetilladelse til terrænregulering af landbrugsjord på Matrikel nr. 17 og 137, Blans, Ullerup ejerlav

Meddelt d. 15. oktober 2024

Meddelt af Erhverv & Affald
Sønderborg Kommune

§ 36 - Lov om
planlægning, jf.
lovbekendtgørelse
nr. 223 af
01. marts 2024

Indhold

Datablad	1
1) Forudsætninger for afgørelsen.....	2
2) Kommunens afgørelse.....	2
3) Baggrund for afgørelsen	3
4) Kommunens vurderinger	4
5) Lovgrundlag	5
6) Offentliggørelse, klagevejledning og underretning.....	5
7) Bilag	6

Datablad

Ansøger: Sweco Danmark A/S
Grund ejer: Erik Thomsen, Blans Østermark 16, 6400 Sønderborg
Matrikl nr.: 17 og 137 Blans, Ullerup Ejerlav
Indsendt dato: 02-09-2024
Indsendt af: Henrik Scholdan

Afgørelsen er udarbejdet af:

Sønderborg Kommune
Teknik, Miljø & Bæredygtighed
Erhverv & Affald
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg

Sagsbehandler: Torben Kobberø
Sag nr.: 24/17279
KS: ANTN

1) Forudsætninger for afgørelsen

Den jord som anvendes, er ren overskudsjord fra byggeri af nyt tarmhus på Blans slagteri Langbro 7, 6400 Sønderborg matrikel 456 Blans, Ullerup.

Jorden udlægges for at forbedre landbrugsdriften på området.

Der anvendes kun uforurenet jord.

Det skal til enhver tid kunne dokumenteres, at:

- jorden er ren, samt jorden kommer fra matrikel 456 Blans, Ullerup.
- jorden ikke indeholder affald, herunder byggeaffald.
- jorden udlægges som beskrevet i denne afgørelse.
- Terrænreguleringen ikke ændrer overfladevandets strømningsvej på arealet.

2) Kommunens afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler afgørelse efter § 35 i planloven om, at terrænregulering af matr.nr. 17 og 137 Blans, Ullerup ejerlav ikke kræver landzonetilladelse, da terrænreguleringen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36 stk.1 pkt. 5.

Sønderborg Kommune vurderer, at anmeldelsen om terrænregulering af et område på 0,52 ha med 3055 m³ uforurenet jord, vil forbedre den landbrugsmæssige drift af markarealet.

Terrænreguleringen er vist i figur 1. Området reguleres med 0 – 100 cm så terrænet mod Syd ender i kote 7,0 og mod nord falder til kote 6,5. Mod vest starter i kote 8,24 og slutter mod øst i kote 7,0. Efter terrænreguleringen vil arealet have fald mod nord som i dag, se bilag 1. Arealet tilhører Erik Thomsen, Blans Østermark 1, 6400 Sønderborg.

Jordkørslen skal være afsluttet, så arealet kan være i omdrift senest 1 år efter terrænreguleringen er påbegyndt.



Figur 1 viser de områder som Sønderborg Kommune vurderer vil opnå landbrugsmæssig forbedret drift i forbindelse med terrænregulering af i alt 0,52 ha.

Jorden udlægges, så den nuværende strømningsvej på arealet forbliver uændret, med afvanding mod nord via Osbæk.

Denne afgørelse kan uploades i Jordweb.dk, som dokumentation for, at terrænreguleringen er lovligt anmeldt.

Torben Kobbler

Erhverv og Affald

Sønderborg Kommune

3) Baggrund for afgørelsen

Sønderborg Kommune har den 02-09-2024 modtaget en ansøgning om tilladelse til terrænregulering af et 0,52 ha stort markareal med ren overskudsjord fra samme matrikel

456 Blans, Ullerup ejerlav. På baggrund af den indsendte ansøgning, samt terrænmodel i Scalgo Live og luftfotos vurderer Sønderborg Kommune, at terrænreguleringen er en forbedring af den landbrugsmæssige drift, og derfor ikke kræver en landzonetilladelse.

I forbindelse med at ansøger har indsendt supplerende informationer om udformningen af terrænreguleringens afstrømningsforhold, har Sønderborg kommune vurderet på baggrund af en analyse i gis programmet Scalgo, at der ikke vil ske væsentlige ændringer i vandets naturlige afløb til anden ejendom i forbindelse med den anmeldte terrænregulering. Reguleringen kræver derfor ikke en § 6 godkendelse i forhold til vandløbsloven.

Naboejendommen vil ikke blive mere våd som følge af ændringen, men vandet kan muligvis løbe lidt hurtigere til arealet syd for matrikel 17 Blans, Ullerup ejerlav. De forskelle, som fremgår af analysen, er dog usikre på grund af modellens begrænsninger.

3.1. Oplysninger fra ansøger

Ansøger oplyser, at efter påfyldningen af den tilkørte jord vil landbrugsdriften blive genoptaget på arealet. Markerne er i området vandlidende og jordtilførslen vil gøre det muligt at dræne jorden og dermed forbedre den landbrugsmæssige drift. Efter terrænreguleringen vil strømningsvejen på arealet stadig være mod nord, som den er i dag – se koteplan bilag 1

3.2. Ejendoms oplysninger

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, og det terrænregulerede areal drives som landbrugsjord.

3.3. Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da alt jordkørsel vil være kortvarig, og der er ikke naboer i umiddelbar nærhed, der påvirkes væsentligt i forbindelse med terrænreguleringen. Ansøgningen er alene blevet vurderet med henblik på at fastslå om det er omfattet af § 36 stk. 1 pkt. 5.

4) Kommunens vurderinger

Sønderborg Kommune vurderer, at det ansøgte ikke kræver landzonetilladelse, idet det ansøgte er omfattet af § 36, stk. 1, pkt. 5 i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024.

På baggrund af ansøgers oplysninger, beregning i Gis programmet Scalgo Live, samt luftfoto fra perioden 1999 – 2024, vurderer Sønderborg Kommune, at den ansøgte terrænregulering medfører forbedret landbrugsmæssige drift af arealet.

Sønderborg Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på, at den tilkørte jord stammer fra et afgrænset byggeprojekt, og er af en sådan kvalitet, at projektet med jordpåfyldning vil medføre en forbedring af den landbrugsmæssige drift.

Der er særligt lagt vægt på, at jord kun tilføres det markerede område der i dag har en reduceret dyrkningsmæssig værdi. Der er derfor ikke tale om deponi.

Sønderborg kommune har ikke haft yderligere bemærkninger til beskrivelserne i ansøgningen.

5) Lovgrundlag

Ansøgningen er behandlet i henhold til kravene i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024.

6) Offentliggørelse, klagevejledning og underretning

6.1. Offentliggørelse af afgørelse

Afgørelsen er offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk den 15-10-2024.

6.2. Klagevejledning

Afgørelser truffet i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, (jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med senere ændringer) kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1 nr. 1. Klagefristen udløber den 12-11-2024.

Klageberettigede efter § 58 er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. § 59, stk. 1. Klageberettigede er endvidere jf. 59, stk. 2, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af:

- at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til her: www.naevneneshus.dk.

Du logger på ligesom du plejer, typisk med Nem-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles eller offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 §2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (privatperson) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis 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.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. De særlige forhold, som kan

begrunde en undtagelse, er f.eks. borgere med særlige handicap, såvel kognitiv som fysisk funktionsnedsættelse samt demens. Ligeledes for borgere, der mangler digitale kompetencer, visse socialt udsatte borgere, borgere med psykiske lidelser eller borgere med sprog vanskeligheder, hvor hjælp og vejledning fra myndigheden eller nævnet ikke konkret vurderes at være en egnet løsning. Der kan således foreligge særlige forhold for nogle borgere fra de nævnte grupper, der gør, at borgeren ikke kan anvende digital selvbetjening.

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.

Planklagenævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du ønsker kommunens eller klagemyndighedens afgørelse prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen, jf. § 62 i Lov om planlægning.

Der henvises i øvrigt til Planklagenævnet hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>

7) Bilag

Bilag 1. Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med senere ændringer.

§ 1. Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø samt klima og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
- 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- 5) at biodiversiteten understøttes, og at udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjlempere forebygges,
- 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og

- 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 24. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der endvidere lægges særlig vægt på en øudviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, nr. 5 kræves ikke til:

Pkt. 5. Ibrugtagning af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.

§ 56

Stk. 2. En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

§ 58. Til Planklagenævnet kan påklages:

1. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4a, stk. 4, og § 5, stk. 5.

Bilag 1: Koteplan efter terræmregulering

