

Arkitektkontoret 96
Ørstedsgade 39
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til at ændre anvendelse fra udhus til beboelse (BBR 3) samt nedlæggelse af boligenhed til enfamiliehus (BBR 1) på ejendommen matr.nr. 32A, Mommark Lysabild, der ligger på Dalmose 1, 6470 Sydals

Sønderborg Kommune har den 11.09.2022 modtaget din ansøgning om ændret anvendelse fra udhus til beboelse (BBR 3) samt nedlæggelse af boligenhed til enfamiliehus (BBR 1).

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at ændre anvendelse fra udhus til 303 m² beboelse (BBR 3) samt nedlæggelse af boligenhed til enfamiliehus (BBR 1) på ejendommen matr.nr. 32A, Mommark Lysabild, der ligger på Dalmose 1, 6470 Sydals. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Byggeriet opføres som ansøgt i revideret projekt modtaget 02.05.2023 og overholder BR18

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 under "Høringer" torsdag den 25.05.2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 22.06.2023 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

Byggeriet er vurderet til at kunne rummes i lokalområdet ud fra kriterier om byggeret, eksisterende byggeri og områdets bebyggelsestæthed.

Byg og Bolig

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

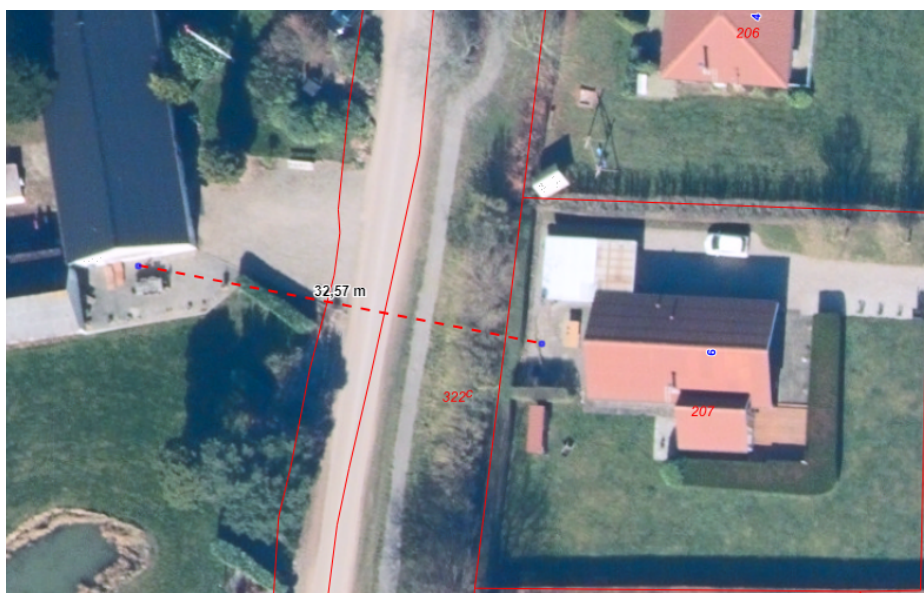
byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-05-2023
22/42763
KS: lbfe

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at ændringen af anvendelsen ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn, vi som planmyndighed skal varetage.

Der er i høringsperioden modtaget indsigelse fra nabo, der har sommerhus på Harresbæk 6, 6470 Sydals. Indsigelsen drejer sig om øget støj og indblik til sommerhusets opholdsområde og udestue fra den ansøgte balkon og vinduer.

Indsigelsen er diskuteret med ejeren af sommerhuset, hvor specielt den relativt store afstand på ca. 30 m fra den bygning, der ændrer anvendelse, til sommerhuset medfører, at indsigelsen ikke vægtes højt nok til at have opsættende virkning for en tilladelse.



Oversigtsbillede der viser en afstand mellem ansøgt altan og sommerhus

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at ændre anvendelse fra udhus til beboelse (BBR 3) samt nedlæggelse af boligenhed til enfamiliehus (BBR 1). Ansøgningen er revideret og der er modtaget tegninger senest 02.05.2023 der ligger til grund for en landzonetilladelse.

Sagsforløb

Sagen har været i partshøring og der er modtaget indsigelse fra Harresbæk 6, der dog ikke er vurderet til at være grund nok til at give afslag til det ansøgte.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om ændret anvendelse fra udhus til beboelse (BBR 3) samt nedlæggelse af boligenhed til enfamiliehus (BBR 1) kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1. Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Der er indkommet følgende bemærkninger den 21.03.2023 til ansøgningen fra Harresbæk 6, 6470 Sydals.



Vi har som nærmeste naboer indsigelse til fremsendte sag i nabohearing!

Den eksisterende ladebygning ligger med få meter fra vores have/terrassemiljø.

Som vi kan se af de medsendte tegninger, søges der om opførelse af glasfacade samt en altan/terrasse over niveau ud mod vores matrikel!!

Dette vil absolut komme til at genere vores ro og privatliv på hele vores matrikel!!

Desuden kan det ikke undgås, at der vil komme øget støjgener i og med at der kommer flere beboere.

Hvis det så ydermere skal bruges til ferielejligheder, vil generne bliver endnu større. Der vil komme øget trafik og øget støj. Fiskervej samt Dalmose er små smalle veje med dårlige oversigtsforhold, så de ønskes ikke belastet yderligere.

Vi vil ikke kunne sidde på vores terrasse, være i haven eller endda kunne være i vores egen udestue ugeneret!!

Vi købte vores sommerhus, da det netop lå i "sidste" række, så vi kunne sidde uforstyrret i og omkring vores egen bolig - hvis der bliver opført en altan over niveau giver det en forringelse af vores eksisterende fredelige og rolige omgivelser.

Der har efterfølgende været telefonisk dialog med indsiger, hvor det blev forklaret at de forhold (støj og indblik) ikke havde en tyngde der kunne have opsættende virkning for en landzonetilladelse og efterfølgende byggetilladelse ud fra normal praksis for byggesagsbehandling og afstande mellem boliger, der skal kunne tåles i denne type bebyggelse.

Natura 2000

Der er 350 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Det er kommunens vurdering, at den ændrede anvendelse 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 udpegning 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, 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. 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.

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 Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig T 8872 4082 eller E byg-bolig@sonderborg.dk.



Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Paul Neuper Kjeldal
Telefon 88725788
pakj@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.

Gebynet 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 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 der viser bygningen, hvor den ændrede anvendelse sker, er markeret med rødt



Revideret tegningsmateriale modtaget 02.05.2023 er vedlagt på de efterfølgende sider.

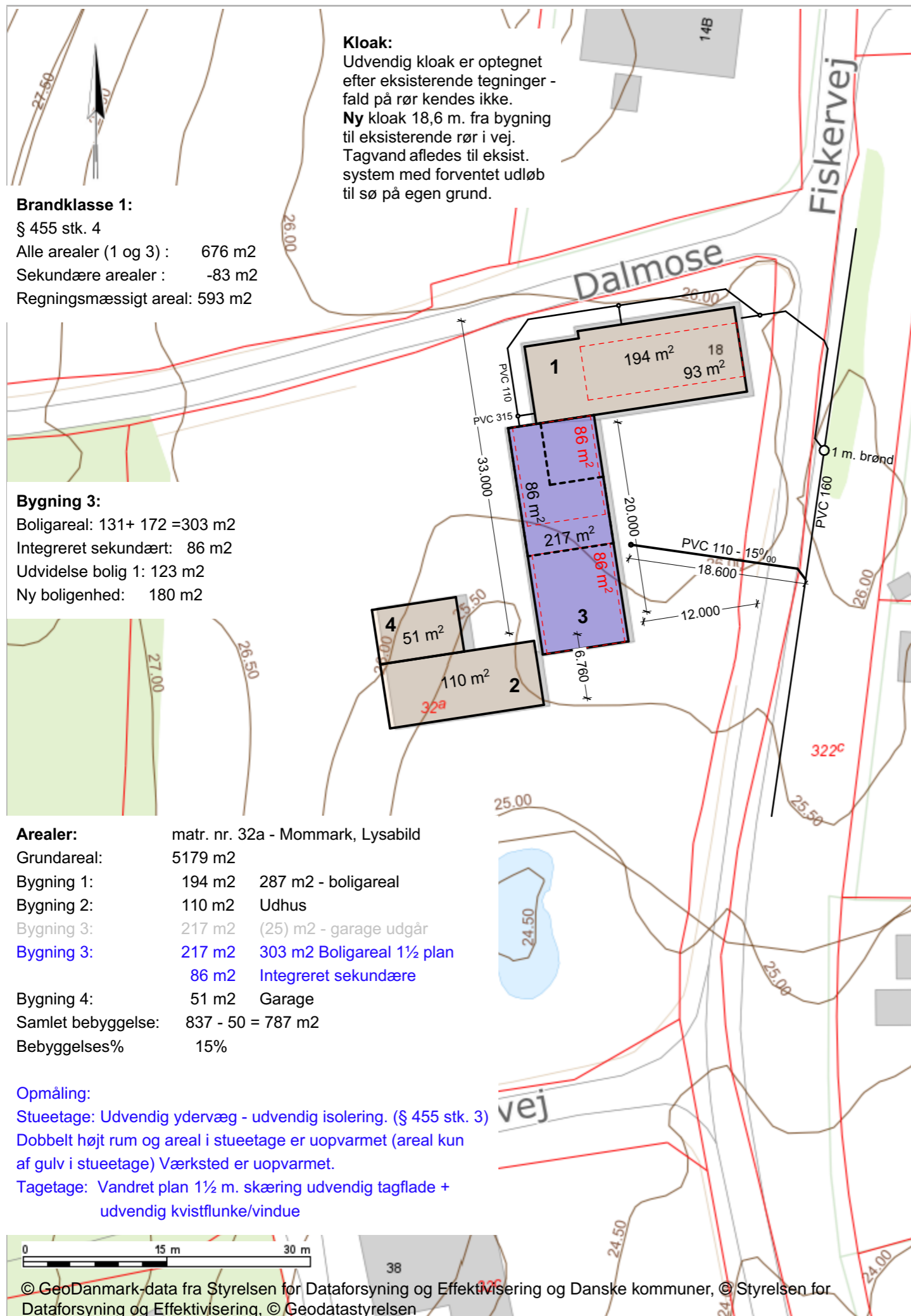
Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

Nabo som evt. har haft indsigelser





Tagetage møbleret



Stueetage møbleret

Bilag til afgørelse

 Sønderborg

Format A3

OMBYGNING - ændret anvendelse

Adresse Dalmose 1 - 6470 Sydals
 Bygherre Dirk Wehner
 tlf.: +49 171 4684 782 mail: dirkw70@web.de



Dato: 02-05-2023

Tegn. nr. 23

PLANER MØBLEREDE

Arkitektkontoret 96 - Ørstedsgade 39 - 6400 Sønderborg - tlf.: 27 12 15 35
 Gert Fælling mail: gert@ak96.dk

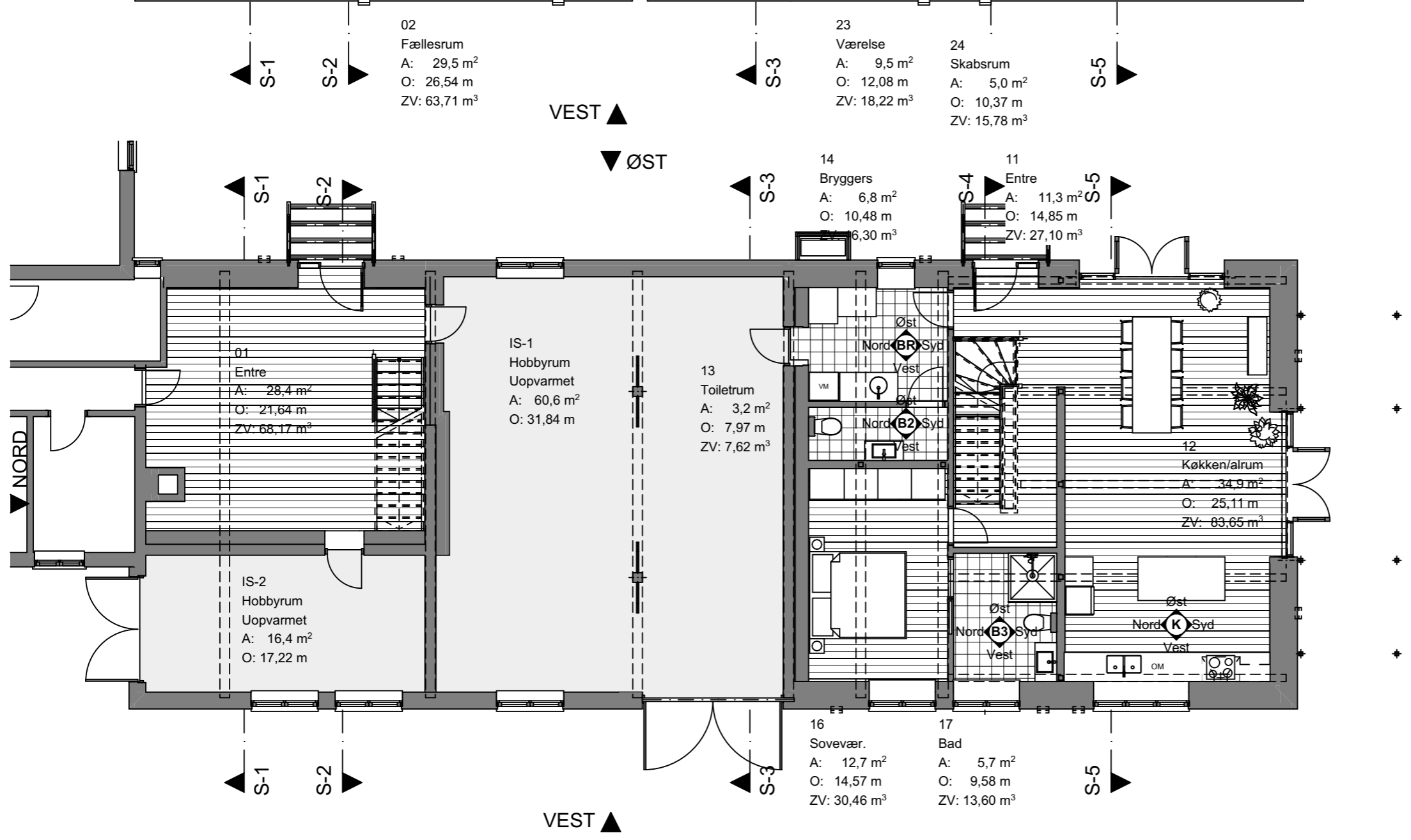
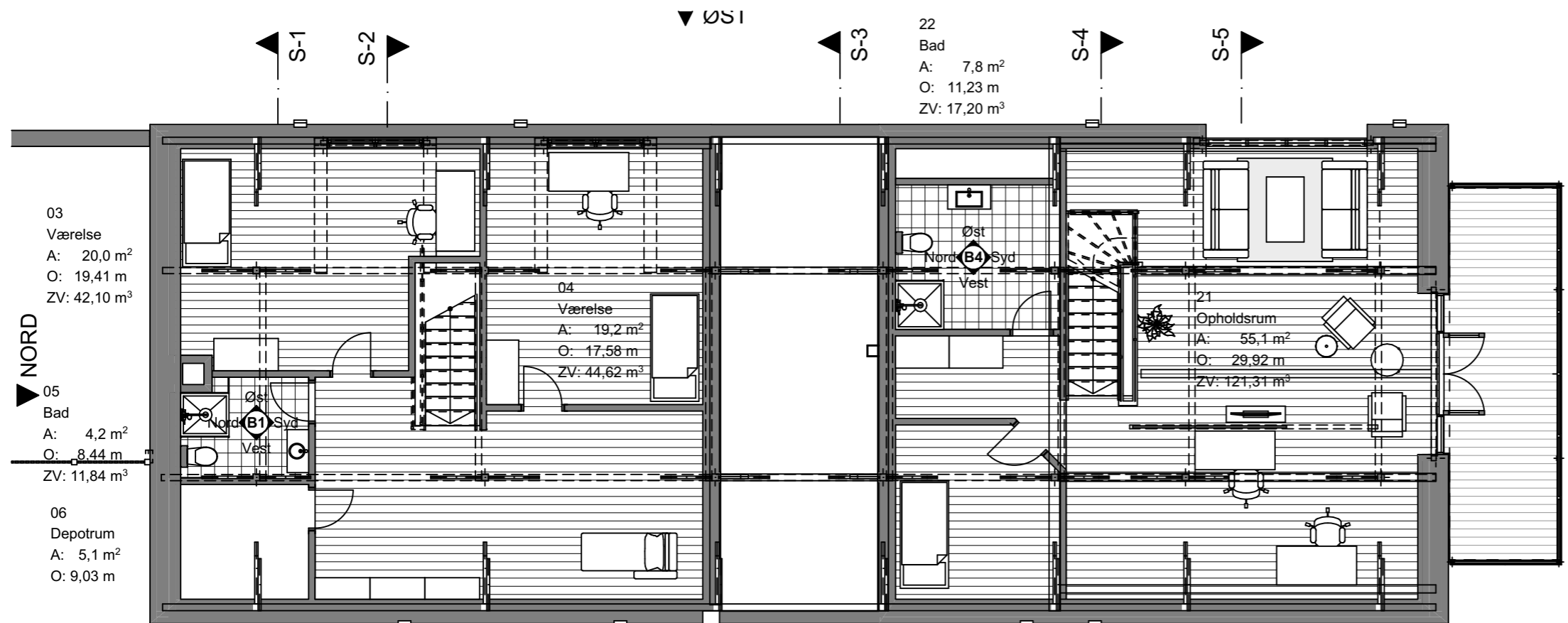
1:100

Tagetage Fremtidig

1:100 1.

St. etage Fremtidig

0.



Format A3

OMBYGNING - ændret anvendelse

Adresse Dalmose 1 - 6470 Sydals
Bygherre Dirk Wehner
tlf.: +49 171 4684 782 mail: dirkw70@web.de



Dato: 02-05-2023

Tegn. nr. 03

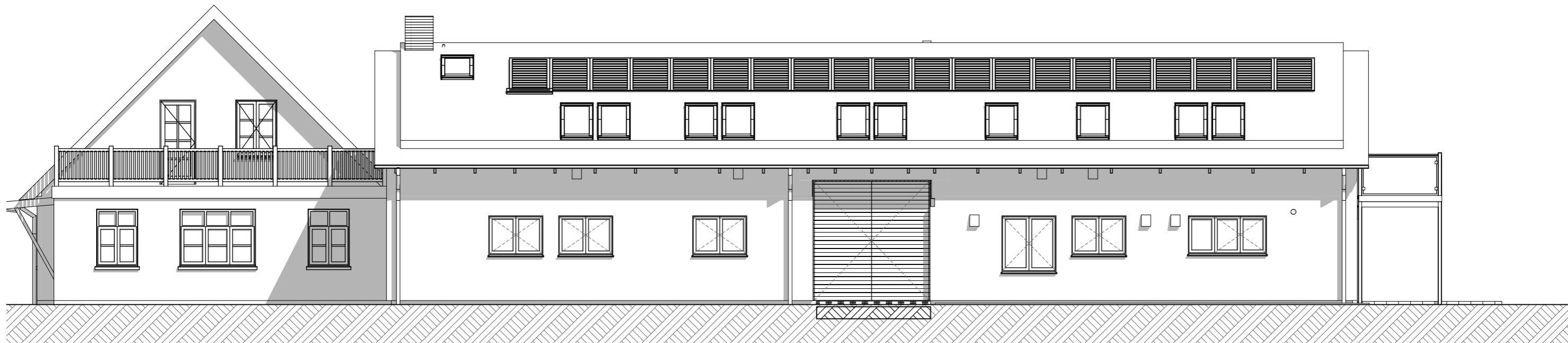
FREMIDIGE PLANER

Arkitektkontoret 96 - Ørstedsgade 39 - 6400 Sønderborg - tlf.: 27 12 15 35
Gert Fælling mail: gert@ak96.dk

1:100

Facade

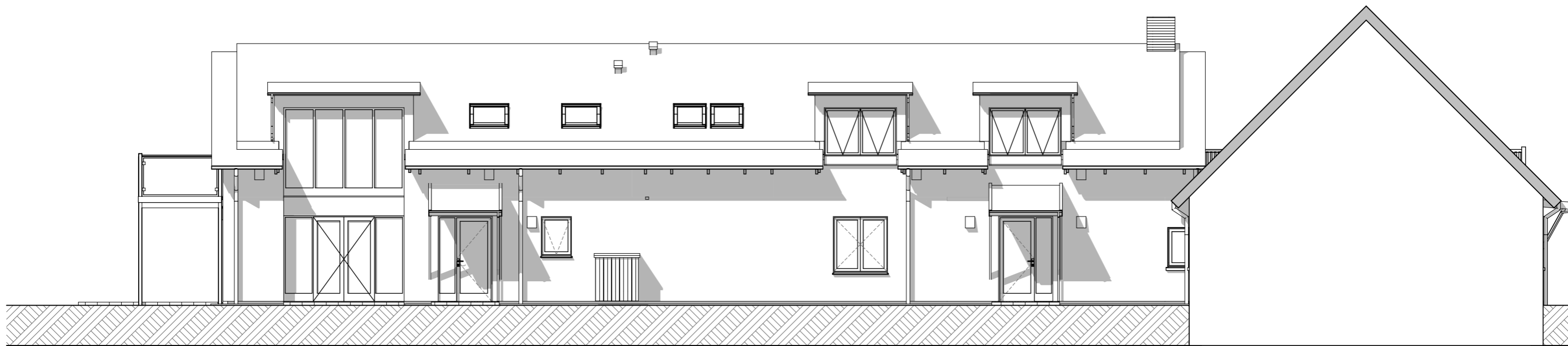
VEST



1:100

Facade

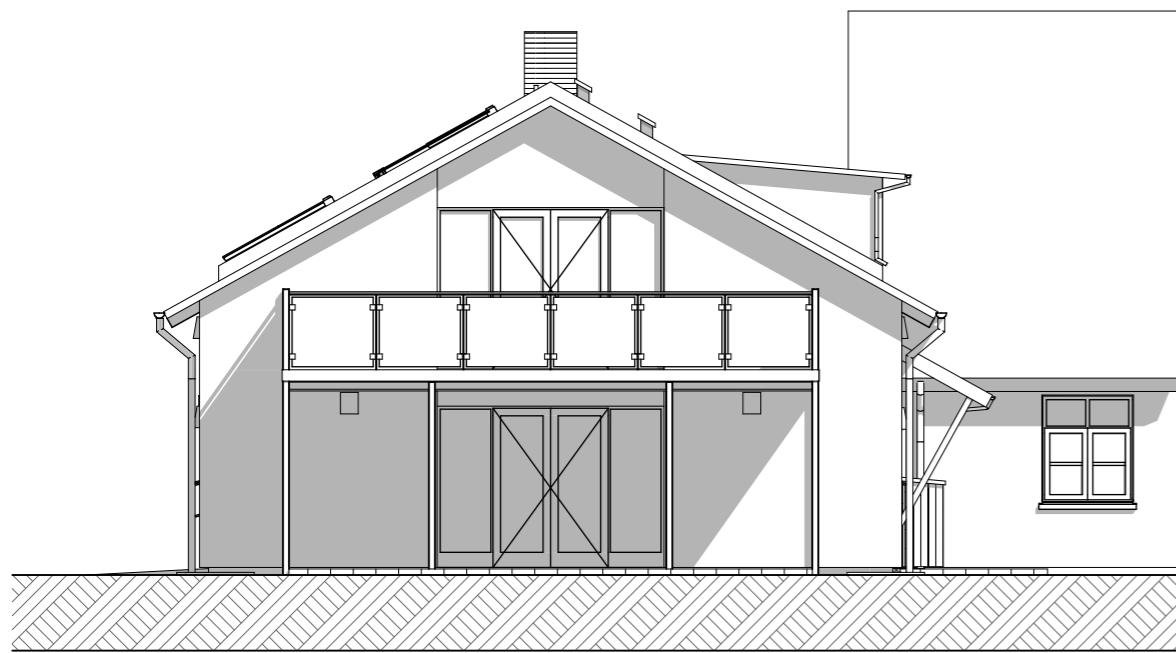
ØST



1:100

Facade

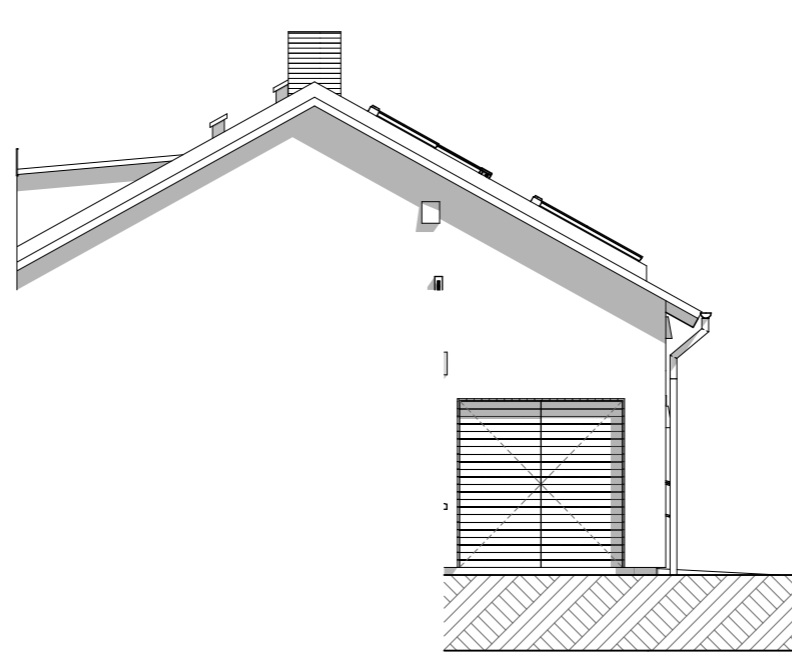
SYD



1:100

Facade

NORD



Format A3

OMBYGNING - ændret anvendelse

Adresse Dalmose 1 - 6470 Sydals
Bygherre Dirk Wehner
tlf.: +49 171 4684 782 mail: dirkw70@web.de

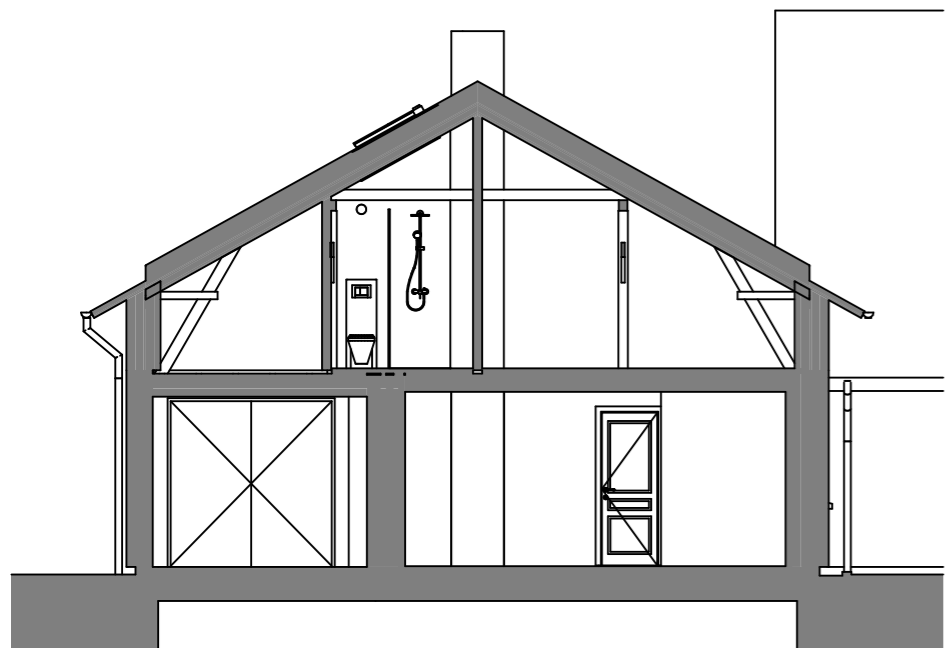


Dato: 02-05-2023

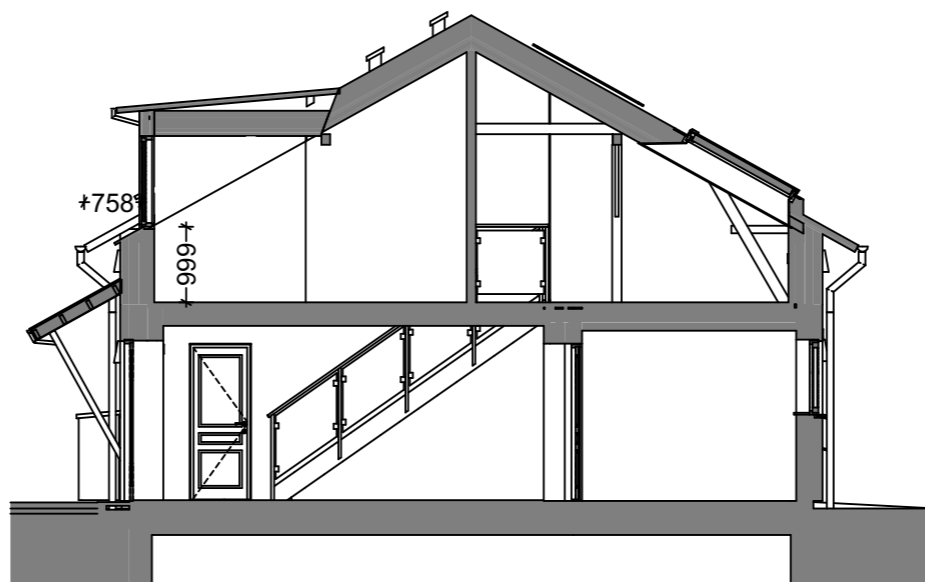
Tegn. nr. 14

FACADER

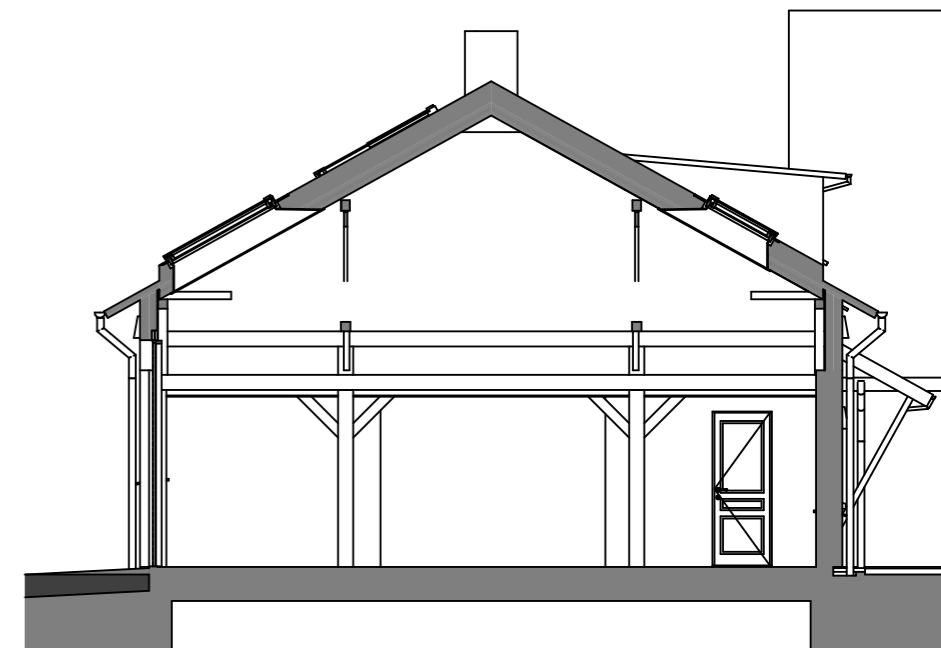
Arkitektkontoret 96 - Ørstedsgade 39 - 6400 Sønderborg - tlf.: 27 12 15 35
Gert Fælling mail: gert@ak96.dk



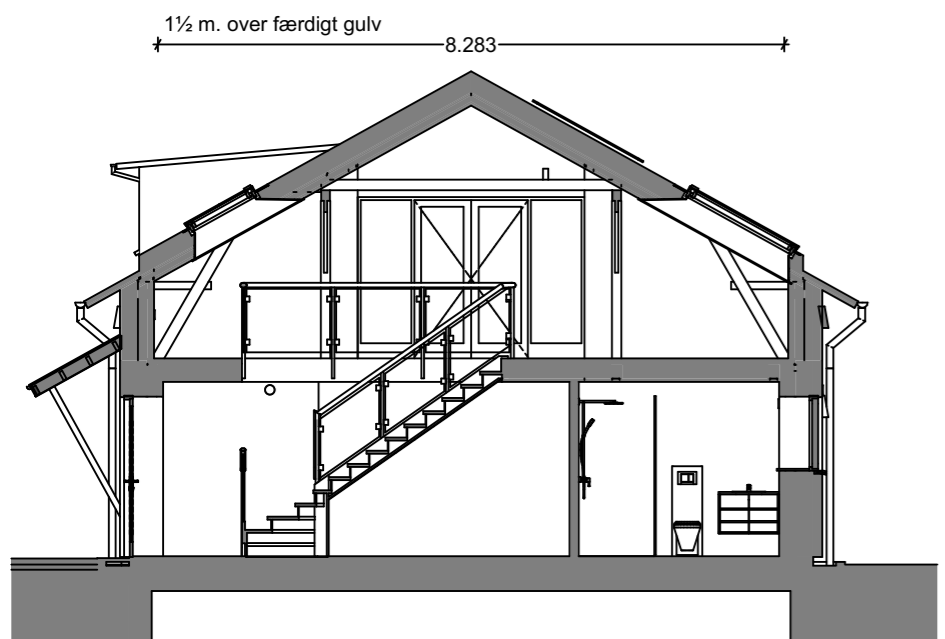
S-1 Bygnings Snit 1:100



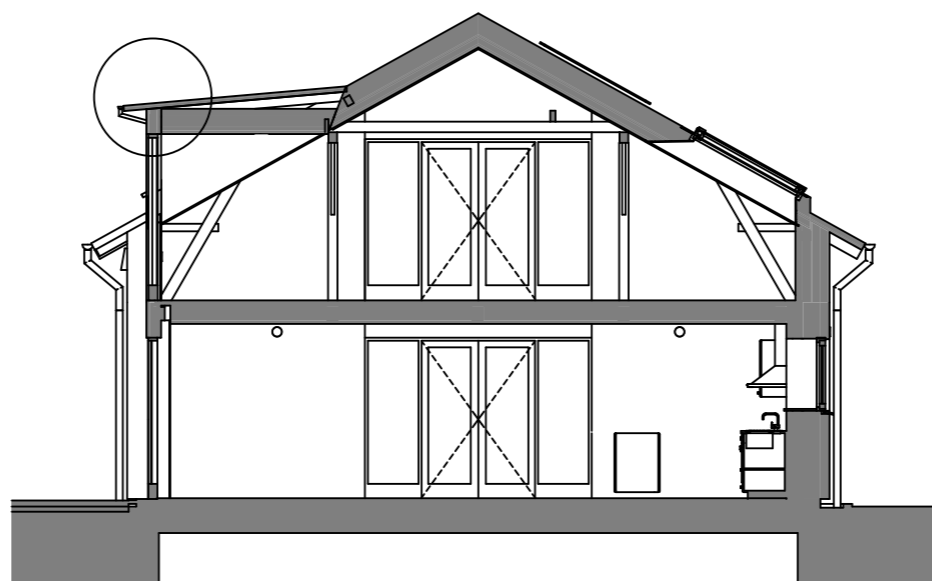
S-2 Bygnings Snit 1:100



S-3 Bygnings Snit 1:100



S-4 Bygnings Snit 1:100



S-5 Bygnings Snit 1:100

Beskrivelse:

Fundamenter:

Eksisterende fundamenter forstærkes i nødvendigt omfang.

Nye punktfundamenter til søjler.

Stenseng etableres ved facader udfor opholdsrum.

Kloak:

2 stk. faldstammer som tilsluttes eksisterende afløb (et etableres i vej)

Afløb:

Eksisterende regnvandsledninger/tagnedløb anvendes.

Nyt linjedæk ved terrasse.

Terrændæk:

300 mm. polystyren, 100 mm. beton med varmeslanger (beboelsesrum)

Ydervægge:

Udvendig isolering og facadepuds suppleret med indvendig isolering.

Vinduer/døre:

Træ/aluminium, 3 lag glas.

Tag:

Udvendig isolering på x-finér (dampspærre) og 2 lag asfaltpap, suppleret med isolering mellem spær.

Facader:

Puds, hvid eller lys kulør.

Tag:

Asfaltpap sort/mørk grå

Vinduer:

Hvide/lys grå

Format A3

OMBYGNING - ændret anvendelse

Adresse Dalmose 1 - 6470 Sydals

Bygherre Dirk Wehner

tlf.: +49 171 4684 782 mail: dirkw70@web.de



Dato: 02-05-2023

Tegn. nr. 24

SNIT 1:100

Arkitektkontoret 96 - Ørstedsgade 39 - 6400 Sønderborg - tlf.: 27 12 15 35
Gert Fælling mail: gert@ak96.dk

Bilag til afgørelse
Sønderborg