

C & W ARKITEKTER A/S
Kullinggade 31E
5700 Svendborg

Landzonetilladelse til at opstille midlertidig beboelsesvogn

Adresse: Dybbøl Banke 23, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 488, Dybbøl Ejerlav, Dybbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opstille en midlertidig beboelsesvogn på 27 m² frem til den 01. august 2026.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 11. oktober 2024. Klagefristen udløber den 8. november 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Der er tale om midlertidig opstilling af en mindre beboelsesvogn i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Vognen har et relativt neutralt udtryk, som i forhold til farve og materiale, umiddelbart ses at harmonere med landskabet og omgivelserne i øvrigt.

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

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

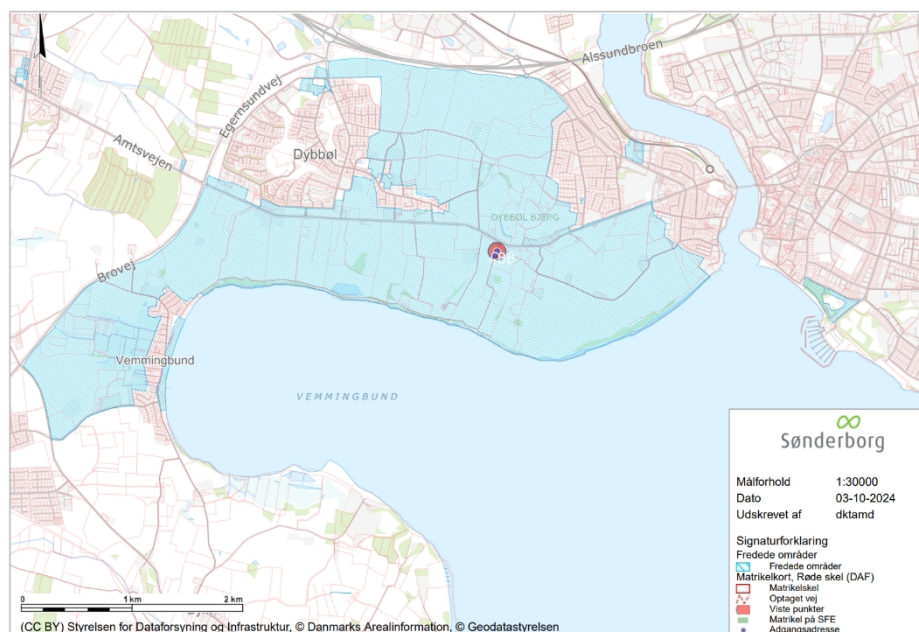
11-10-2024
24/16467
KS: aska

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

- Projektmateriale af den 4. juli 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opstille en midlertidig beboelsesvogn på 27 m², på ejendommen som ligger på adressen Dybbøl Banke 23, Dybbøl, 6400 Sønderborg.



Oversigtskort som viser ejendommens beliggenhed i Dybbøl Fredningen – matr.nr. 488, Dybbøl Ejerlav, Dybbøl.

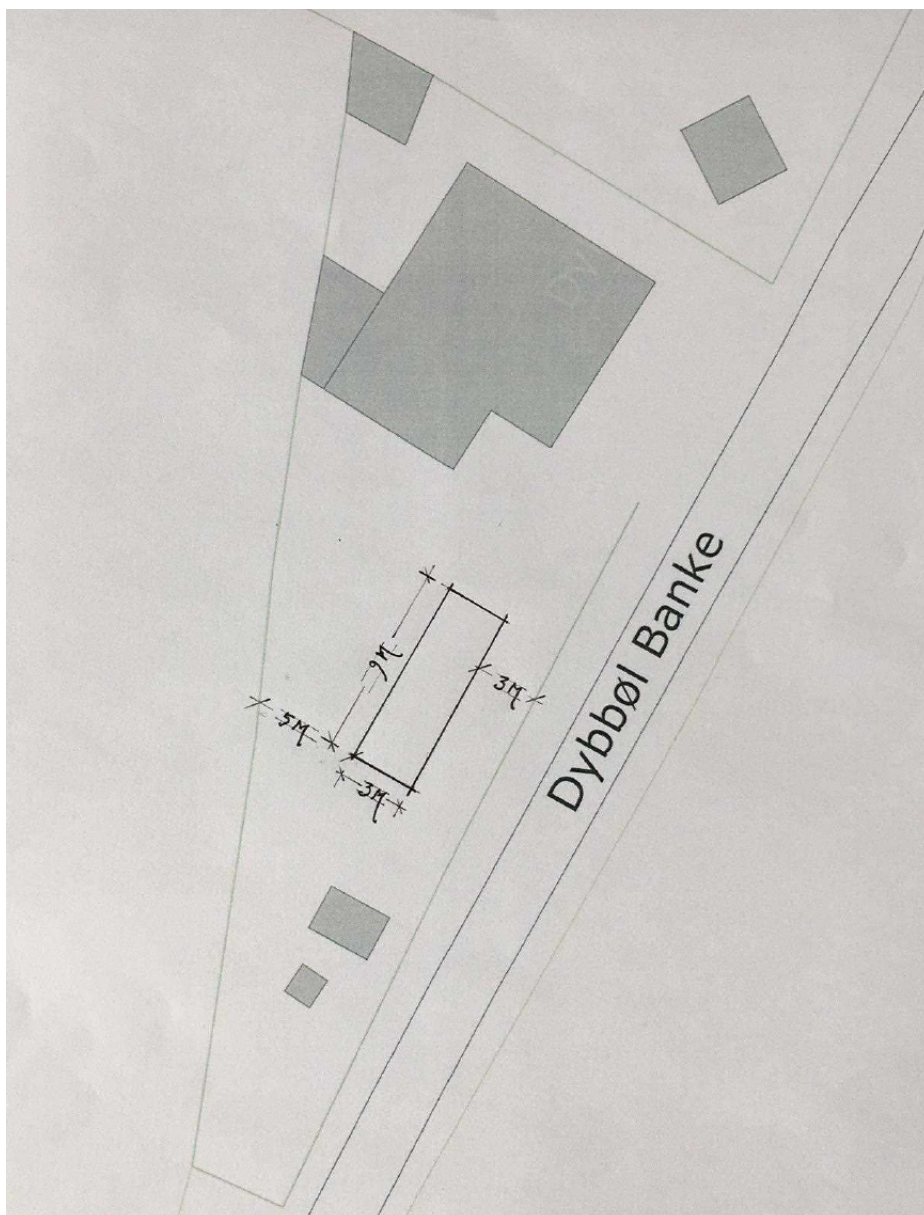
Årsagen til den ønskede midlertidige opstilling af beboelsesvogn på matriklen er, at ejer, ved nylig erhvervelse af ejendommen, efterfølgende er blevet bekendt med ejendommens skimmelangreb, der - for nu - gør ejendommen ubeboelig.

Beboelsesvognen ansøges opstillet i haven, angivet på nedenstående skitse, således ejer kan bebo matriklen, mens kommende byggearbejder udføres. Nedenstående kort samt foto viser beboelsesvognens placering og udtryk.

Vognen har følgende mål:

Bredde 3 meter, længde 9 meter samt højde 2,8 meter.

Beboelsesvognen ansøges opstillet i perioden fra 1. august 2024 – 1. august 2026.



Situationsplan som viser placeringen af den midlertidige beboelsesvogn.



Fotos som viser beboelsesvognen – udvendige forhold.



Fotos som viser beboelsesvognen – indvendige forhold.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opstille en midlertidig beboelsesvogn på 27 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til midlertidig beboelsesvogn til orientering hos naboerne. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der er tale om en midlertidig placering inde på egen matriklen, som overholder afstand til skel ud mod mark og vej, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 11-9101 - For et område med stier ved Dybbøl Strand. Lokalplanen har til formål at tillade reetablering af Gendarmstien på strækningen langs Dybbøl Strand til Vemmingbund. Opstilling af en midlertidig beboelsesvogn påvirkes ikke af formålsbestemmelsen i lokalplanen.

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

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der består af habitatområde nr. H173. Der er ca. 700 m til området. Området er udpeget som Natura 2000-område på grund af en række naturtyper og arter:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundslæbende fiskeri. Projektet påvirker ikke naturtyperne i udpegningsgrundlaget. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne.

Herudover er Natura 2000-området, Flensborg Fjord og Nybøl Nor, som består af fuglebeskyttelsesområdet F64 ca. 900 m fra det ansøgte. Området er udpeget på grund af følgende arter:

Arter
Edderfugl
Hvinand

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 udpegningsgrundlagene.

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.

Flagermus

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis I opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal I sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og I kan henvende jer til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Hvis der er flagermus, skal disse udsluses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.



Såvel undersøgelse som udslusningsplan skal udarbejdes af en professionel. Der henvises til Danmarks Naturfredningsforening, som kan henvise videre. Ansøger foranlediger - og betaler for undersøgelsen. Hvis undersøgelsen viser, at der er flagermus, skal ansøger udarbejde en plan for udslusning af flagermus for at undgå individdrab.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for Dybbøl Fredningen med fredningsnummer 0777000. Fredningsnævnet har den 11. september 2024 meddelt dispensation til at opstille den midlertidige beboelsesvogn på ejendommen, med klagefrist den 09. oktober 2024.

Der er ikke indkommet klager i klageperioden.

Øvrige forhold

- Forurenede jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Fortidsminder - Støder man på arkæologiske levninger under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på 65 37 08 01 eller planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27.
- 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 I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller byg-bolig@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

Klagevejledning

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

Ønsker I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 8. november 2024**.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen



Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p>1.6.1 Landbrugserhvervet</p> <p>Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer ikke at denne udpegning er aktuel, da matriklen er taget ud af landbrugsmæssig drift og har været benyttet til beboelse i mange år. Opstilling af en midlertidig beboelsesvogn, indenfor et velafgrænset haveareal, vurderes ikke at påvirke landbrugserhvervet omkring ejendommen, i væsentlig negativ retning.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Der er i forbindelse med ansøgningen til Fredningsnævnet lavet visualiseringer, som viser hvordan vognen vil kunne opleves i landskabet. Sønderborg Kommune vurderer dog, at en midlertidig opstilling af en beboelsesvogn i tilknytning til eksisterende bebyggelse, i et velafgrænset haveanlæg, ikke vil medføre en væsentlig negativ landskabelig påvirkning af det større sammenhængende landskab, på grund af materiale- og farvevalg på beboelsesvognen.</p>
<p>2.1.3 Bevaringsværdige landskaber</p> <p>I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.</p>	<p>Den midlertidige beboelsesvogn opstilles i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen og ligger i et velafgrænset haveanlæg. Vognen har et relativt neutralt udtryk, som i forhold til farve og materiale, umiddelbart ses at harmonere med landskabet og omgivelserne i øvrigt. Sønderborg Kommune vurderer derfor at opstilling af en midlertidig beboelsesvogn ikke vil påvirke landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier væsentligt.</p>



<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigts over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 6 – Egersund, Gråsten og Rinkenæs Bylandskab, som er skov og kystpræget bylandskab.</p> <p>Der er i forbindelse med ansøgningen til Fredningsnævnet lavet visualiseringer, som viser hvordan vognen vil kunne opleves i det åbne kystlandskab. Sønderborg Kommune vurderer dog, at en midlertidig opstilling af en beboelsesvogn ikke vil medføre en væsentlig negativ landskabelig påvirkning, på grund af materiale og farvevalg på beboelsesvognen.</p>
<p>2.1.5 Geologiske interesser</p> <p>Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige.</p> <p>Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse.</p> <p>Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer at de geologiske profiler i landskabet, ikke påvirkes væsentligt, da der er tale om opstilling af en midlertidig beboelsesvogn, inde i et velafgrænset privat haveareal.</p>
<p>4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer</p> <p>I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø: Skanseterræn fra 1864. Sønderborg Kommune vurderer at beboelsesvognen ikke vil forringe oplevelsen af områdets historie væsentligt. Det vurderes desuden, at vognen ikke vil påvirke almenhedens færdsel i området, da vognen opstilles indenfor et privat haveareal.</p>



eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	
---	--

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Byg & Bolig, Sønderborg Kommune: byg-bolig@sonderborg.dk



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 i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

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.