

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra udhus til hestestald

Adresse: Dybbøl Tving 6, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 18, Dybbøl Ejerlav, Dybbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse af BBR-bygning 4.
Bygningen ændrer anvendelse fra udhus til hestestald.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Bygningen skal males i mørk nuance eller der skal opsættes afskærmende beplantning omkring bygningen, som er bestående af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter.

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 16. august 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 13. september 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.

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Bygningen er opført i 1968 og har været benyttet som maskinhus, dengang der stadig var erhvervsmæssigt landbrug på ejendommen. Det

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

16-08-2024
24/13421
KS: aska

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



erhvervsmæssige landbrug er ophørt i 90'erne og bygningsmassen er blevet benyttet som udhus efterfølgende. Udnyttelsen af eksisterende værdier til andet formål, vurderes at påvirke området mindst muligt, i forhold til at rive ned og bygge nyt.

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, naboindsigelser og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Ejendommen ligger i bevaringsværdigt landskab midt imellem byzoneområde og det fredede område: 'Dybbøl Fredningen' med fredningsnummer: 0777000. Vilkåret om farven på bygningen eller at der plantes afskærmende beplantning skal sikre, at bygningen fremstår mindre synlig i det omkringliggende landskab.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring hos ansøger i perioden fra den 13. august 2024 til den 16. august 2024, jævnfør forvaltningslovens § 19.

Kommunen har modtaget følgende bemærkninger til sagen:

'Du må gerne offentliggøre sagen så hurtig som muligt da vi er helt indforstået med de vilkår der er nævnt. Der er allerede beplantning på sydsiden og vi har faktisk planlagt at male i mørke nuancer. Det bliver nok mørkegrøn'.

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

- Projektmateriale af den 10. juli 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

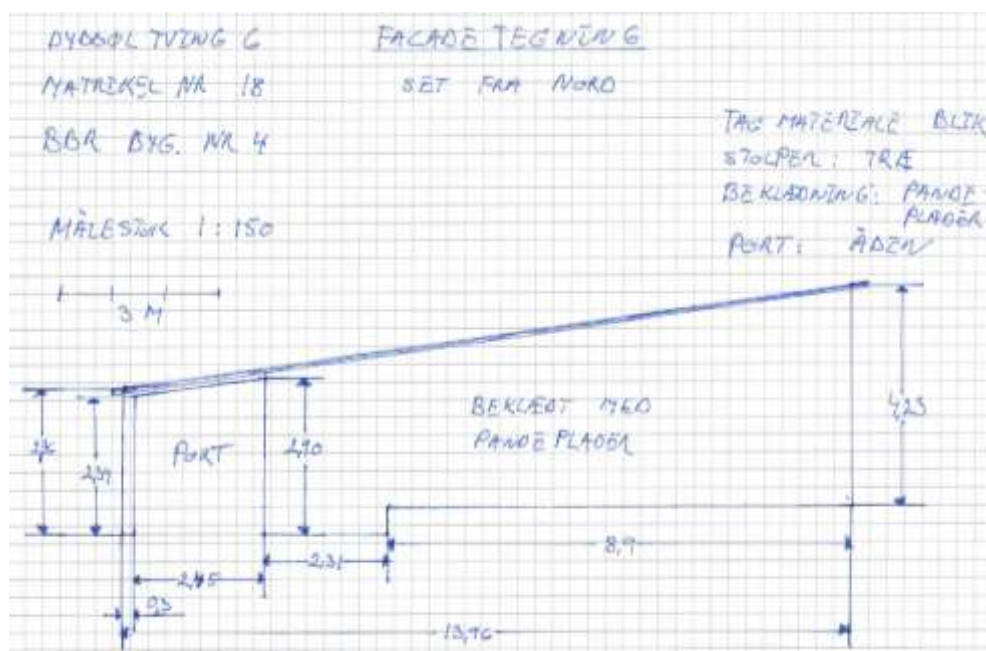
Du har søgt om tilladelse til at ændre anvendelsen fra udhus til hestestald på BBR-bygning 4, på ejendommen som ligger på adressen Dybbøl Tving 6, Dybbøl, 6400 Sønderborg.

BBR-bygning 4 er opført i 1968. Bygningen er på 168 m² og har tidligere været benyttet som maskinhus. På nuværende tidspunkt er der 4 heste på ejendommen og 1/3 af bygningen benyttes til heste. Hesteholdet ønskes øget til 10 heste og det er derfor nødvendigt at benytte hele udhuset som hestestald med hestebokse og løsdriftstald.

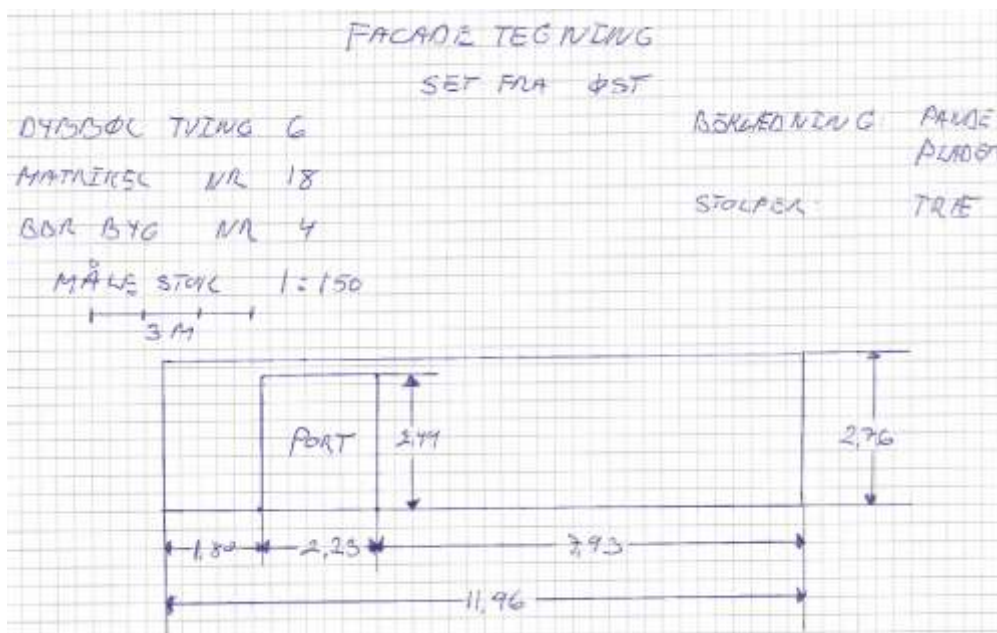


Oversigtskort som viser placeringen af BBR-bygning 4 med blåt kryds.

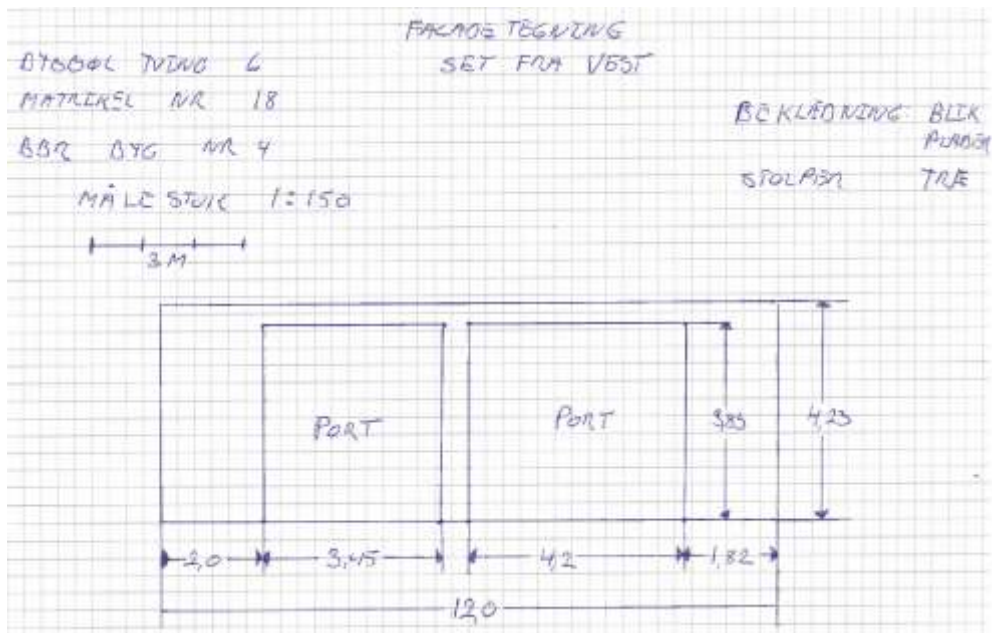
Tegninger



Facadetegning set fra nord.



Facadetegning set fra øst.



Facadetegning set fra vest.

Fotos



Foto af eksisterende udhus.



Foto af eksisterende udhus.

Lovgrundlag

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

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 11. juli 2024 til den 12. august 2024. Der er kommet følgende bemærkninger til ansøgningen:



'Jeg har ingen indvendinger'

Dybbøl Bygade 55, Dybbøl, 6400 Sønderborg.

Planmæssige forhold

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller 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:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

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. 1000 meter fra ejendommen. 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 på grund af afstanden dertil:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rastemråder 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 du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig 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.

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 du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Erhverv & Affald 88 72 40 83 eller erhverv-affald@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.

Klagefristen er **den 13. september 2024**.

Hvis du har spørgsmål til landzonetilladelsen, er du 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>Matriklen er delvist omfattet af denne udpegning. Da ejendommen er ophørt med erhvervsmæssigt landbrug i 90'erne, vurderes denne udpegning ikke som aktuel.</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>Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 3 – Dybbøl og Broager Bakkelandskab. Da der er tale om eksisterende bygningsmasse vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>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.</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt og indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Der er tale om eksisterende bygningsmasse på en landbrugsejendom, hvor der tidlige har været erhvervsmæssigt landbrug. Bygningen har stået på ejendommen siden 1968 og har været en del af de driftsmæssigt nødvendige bygninger i sin tid. Det vurderes at der ved benyttelse af eksisterende bygningsmasse, ikke sker en væsentlig ny påvirkning af kystnærhedszonen eller landskabet i sig selv, da der blot er tale om en anvendelsesændring.</p>

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



Kopi til:

- Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk
- Museum Sønderjylland: planer@msj.dk
- Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune:
erhverv-byggesager@sonderborg.dk
- Landbrugsteamet, Sønderborg Kommune: tkob@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.

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.