

Landzonetilladelse til overdækning, udhus og anvendelsesændring af overdækket terrasse til udhus

Adresse: Dyndved Gade 31, 6430 Nordborg

Matrikel nr. 99, Dyndved, Egen

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af overdækning på 35 m² og udhus på 26 m², samt lovliggørelse af anvendelsesændring fra overdækket terrasse til udhus på 40 m².

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 23. juli 2024. Klagefristen er udløbet den 20. august 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, skal Planklagenævnet afgøre 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

Tilbygningerne er opført i forlængelse af eksisterende bebyggelse og bygningsmassen fremstår derfor som en samlet enhed på ejendommen.

Lovliggørelsen af overdækning på 35 m² og udhus på 26 m², samt lovliggørelse af anvendelsesændring fra overdækket terrasse til udhus på 40 m² vurderes ikke at påvirke det omkringliggende landskab, da bebyggelsen er placeret i en velafgrænset have i et boligområde, i landsbyen Dyndved.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

23-07-2024
24/11185
KS: mkpd

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

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.

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

- Projektmateriale af den 29. maj 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af overdækning på 35 m², lovliggørelse af udhus på 26 m², samt anvendelsesændring fra overdækket terrasse til udhus på 40 m².



Oversigtskort som viser ejendommen med grøn – Dyndved Gade 31, 6430 Nordborg.

Der er søgt om lovliggørelse af:

- Overdækning på BBR-bygning 1 på 35 m²
- Udhus på BBR-bygning 7 på 26 m²
- Derudover søges der om lovliggørelse af anvendelsesændring af overdækket terrasse på 40 m², som er ændret til udhus. De to udhuse er bygget sammen og har en samlet bygningsmasse på 80 m² (BBR-bygning 6).

Derudover oplyser ansøger at de fjerner en del af tilbygget carport, så carporten (BBR-bygning 5) kommer ned på en længde af 3,9 m.



Situationsplan over ejendommen hvor det ansøgte er markeret.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om lovliggørelse af overdækning på 35 m², lovliggørelse af udhus på 26 m², samt anvendelsesændring fra overdækket terrasse til udhus på 40 m², kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 8. juli 2024 til den 22. juli 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.7.003.G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Dyndved.

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:

- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [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 ligger i en afstand af ca. 4 km 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 den lange afstand til natura 2000 området.

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 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

- 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 Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du 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 du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 20. august 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>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 13 – Nordals Fjordgren. Der er tale om tilbygninger som er opført på eksisterende bebyggelse i velafgrænset haveareal. Det vurderes derfor at lovliggørelse af det ansøgte, ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen</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>Der er tale om tilbygninger som er opført på eksisterende bebyggelse i velafgrænset haveareal. Det vurderes derfor at lovliggørelse af det ansøgte, ikke vil påvirke kystnærhedszonen væsentligt.</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 eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø for samlede bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer. Tilbygningerne er primært opført på bagsiden af huset og påvirker derfor ikke bevaringsinteresserne i området væsentligt.</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 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.

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.