

Byg og Bolig
Sønderborg Kommune
Lille Rådhusgade 7
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse

Adresse: Gammel Kirkevej 2, 6470 Sydals
Matrikel nr. Matr.nr. 49a Ertebjerg, Tandslet

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til bevaring af byggeret efter nedrivning.

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 7. februar 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 6. marts 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.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Vær opmærksom på, at dette ikke er en landzonetilladelse til opførelse af et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse, hvis man ønsker at opføre en bolig med dertilhørende udhus. Der kan i den særskilte landzonetilladelse stilles vilkår om f.eks. udseende, placering og byggestil, så bygningerne tilpasses området.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

07-02-2024
24/277
KS: tamd

¹ LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Begrundelse for landzonetilladelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at bevaring af byggeretten har en placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Byggeretten er placeret på omtrentlig samme placering, som tidligere bebyggelse, og vil derfor ikke påvirke de landskabelige udpegninger væsentligt.

Adgang til ejendommen vil foregå ad samme indkørsel, som er anvendt i forbindelse med den tidligere bebyggelse.

Den nye beboelsesejendom med tilhørende udhus skal beskrives nærmere i en ny landzonesansøgning til Sønderborg Kommune. Her vil kommunen lægge vægt på, at bygningerne bliver tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og byggestil og under hensyntagen til de landskabelige værdier i området.

Eventuel ny bebyggelse skal desuden overholde gældende lokalplan for området (Lokalplan TA 7 område til helårsboliger og erhverv i Ertebjerg).

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om tilladelse til bevaring af byggeret efter nedrivning, på ejendommen som ligger på adressen Gammel Kirkevej 2, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommens placering på Gammel Kirkevej 2, 6470 Sydals.

Der er givet nedrivningstilladelse til Gammel Kirkevej 2. I den forbindelse søges der om landzonetilladelse til bevaring af byggeret på matriklen. Det ansøgte

omfatter byggeret til at opføre bolig og udhus på op til 500 m² inden for eksisterende byggefelt, se nedenstående situationsplan.



Situationsplan som viser hvordan bygningerne eksempelvis kan placeres.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om bevaring af byggeret efter nedrivning kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 23. januar 2024 til den 6. februar 2024. Der er der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.2.003.G, Blandet bolig og erhverv i Ertebjerg. Specifik anvendelse er angivet til landsbyområde. Ejendommen er også omfattet af lokalplan TA 7, Sønderborg, Område til helårsboliger og erhverv i Ertebjerg.

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](#) Særlig værdifulde landbrugsområder
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Værdifulde landskaber
- [2.1.4](#) Kystlandskaber og kystnærhedszonen

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 1310 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: Marsvin, sandbanke, bugt og rev.

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 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

Vær opmærksom på, at dette ikke er en landzonetilladelse til opførelse af et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse og byggetilladelse, hvis man ønsker at opføre en villa med dertilhørende udhus.

Klagevejledning

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

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

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad
Telefon 27905452
aska@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
1.6.1 Særlig værdifulde landbrugsområder 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.	Der inddrages ikke landbrugsjord i dette projekt og det vil derfor ikke påvirke de særligt værdifulde landbrugsområder.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber 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.	Kommunen vurderer, at en eventuel opførsel af bolig og udhus på op til 500 m² på omtrentlig samme placering som tidligere ejendom, ikke vil få væsentlige negative konsekvenser for de landskabelige sammenhænge i området.
2.1.3 Værdifulde landskaber 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.	Kommunen vurderer, at en ny ejendom, med omtrentlig samme placering som den tidligere ejendom, ikke påvirker oplevelsen af landskabet negativt.
2.1.4 Kystlandskaber og kystnærhedszonen Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller	Kommunen vurderer, at en ny ejendom ikke vil påvirke oplevelse, indsigt eller adgang til kystlandskabet negativt da det ligger relativt langt fra kysten og er placeret i en mindre landsby.



forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	
--	--

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.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.