

Horup Byg A/S
Grønnekærvej 1
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til at opføre ét stuehus, en garage samt et orangeri på ejendommen matr.nr. 17a Dybbøl, Dybbøl Ejerlav, der ligger på Grønnekærvej 1, 6400 Sønderborg

Sønderborg Kommune har den 27. april 2022 modtaget din ansøgning om at opføre ét stuehus, en garage samt et orangeri.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre ét stuehus på 500 m², en garage på 145 m² samt et orangeri på 24 m² på ejendommen matr.nr. 17a Dybbøl, Dybbøl Ejerlav, der ligger på Grønnekærvej 1, 6400 Sønderborg. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- Det ansøgte byggeri stemmer overens med dispensationen fra Fredningsnævnet givet den 15. september 2020 og i overensstemmelse med indsendt tegningsmateriale (se de vedlagte tegninger).

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 "Borger" – "Byggeri" - "Høringer og afgørelser" den 18. oktober 2022. Du/I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 15. november 2022 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

Da der ikke oprettes en ekstra selvstændig fritliggende boligenhed, men en genopførelse af et nyt stuehus til erstatning for det gamle og på omtrentlig samme placering, er det kommunens vurdering, at de hensyn, der skal tages



til de ovenstående landskabsudpegninger ikke vil blive tilsidesat. Placeringen af orangeri og garage i tilknytning til stuehuset, som erstatning for de to eksisterende udhuse på matriklen, gør at kommunen vurderer, at opførelsen af disse ikke tilsidesætter de landskabelige hensyn.

Da bygningernes form og arkitektur, herunder materialevalg og proportioner er godkendt af Fredningsnævnet, er det Sønderborg Kommunens vurdering, at de kulturhistoriske hensyn ikke vil blive tilsidesat idet fredningens formål bl.a. er at *"...bevare områdets enestående nationale værdier samt sikre, at der kan skabes forbedrede muligheder for oplevelsen af områdets historie..."*.

Sønderborg Kommune vurderer i den konkrete sag, at det nye stuehus, orangeri og garage har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at genopførelsen ikke er i strid med praksis, landskabelige hensyn og de kulturhistoriske hensyn, der skal varetages på dette sted.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives under forudsætning af, at det ansøgte stemmer overens med dispensationen fra Fredningsnævnet givet den 15. september 2020 og i overensstemmelse med indsendt tegningsmateriale (se de vedlagte tegninger). Idet området er omfattet af Dybbølfredningen, skal det ansøgte være godkendt af Fredningsnævnet.

Begrundelsen for at stille vilkår om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende overflader er for at sikre, at man udgår gener i forbindelse med oplevelsen af det værdifulde kulturmiljø, det værdifulde landskab, det større sammenhængende, den specifikke geologiske bevaringsværdig, kystlandskabet samt kystnærhedszonen.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Redegørelse

Ansøgning

Den eksisterende ejendom samt øvrige ladebygninger på ejendommen nedbrydes og fjernes. Ny garagebygning lægges forskudt i forlængelse af stuehuset, sammenbygget med en let glasbygning (orangeri).

Du har søgt om tilladelse til at opføre:

- ét stuehus på 500 m²
 - der opføres et nyt stuehus på sokkel med den samme kiphøjde på taget som eksisterende stuehus.
 - der opføres med kælder.
- en garage på 145 m².
- et orangeri på 24 m².



Facader: Sokkel udføres med synlige kampesten i dens fulde udstrækning og facader opmuret med vandstrøgende gule sten, pudsede tagfodsgesimser og hjørnepilastre m.v.

Tag: Taget udføres med halvvalme og frontgavle som beklædes med sorte teglsten, fabrikat Monier, model gl. Dansk. Kviste i taget udføres som sadeltagskviste beklædt med zink og smalle flunkesider og flagermuskviste i tagets øvre del. Skorstenspiber udføres i tegl med tragte gesimser og murede inddækninger.

Glas orangeri udføres som en let træ bygning med profilerede gesimer og bærestolper.

Vinduer og døre: Vinduer, døre og glaspartier udføres i vedligeholdelsesfri træ-alu partier med de viste sprossinddelinger (se de vedlagte tegninger).

Det materiale, der ligger til grund for tilladelsen er ovenstående beskrivelse samt de vedlagte tegninger.

Sagsforløb

Forud for denne landzonetilladelse har der været et sagsforløb ved Fredningsnævnet. Den 15. september 2020 meddeler Fredningsnævnet en dispensation. Afgørelsen kan ses fra side 655 via understående link:

<https://www2.blst.dk/nfr/07770.00.pdf>

Uddrag fra afgørelsen (side 1):

"Fredningsnævnet har den 24. februar 2020 modtaget et endeligt projekt til en ansøgning...om dispensation til om-/til-/nybygning af bygningerne på ejendommen, Grønnekærvej 1, 6400 Sønderborg, matr.nr. 17a Dybbøl ejerlav, Dybbøl, kaldet "Skansegården", indenfor Dybbølfredningen."

Uddrag fra afgørelsen (side 18-19):

"Fredningsnævnet har i sin afgørelse af 17. januar 2020 fundet, at en nedrivning af det eksisterende stuehus og opførelse af et nyt på den eksisterende sokkel, en garagebygning på 145 m² mod nedrivning af 2 barakker og en bygning nord for stuehuset og en let glasbygning placeret som vist på tegningen til den oprindelige ansøgning ikke ville være i strid med fredningens formål eller virke skæmmende for det fredede område. Fredningsnævnet lagde vægt på, at bygningsmassen efter nedrivningen af eksisterende bygninger ville blive mere samlet og ville fremtræde mere harmonisk."

Fredningsnævnet finder, at det endelige projekt ikke fuldt ud ses at følge de bemærkninger, Fredningsnævnet er fremkommet med i afgørelsen af 17. januar 2020. Det endelige projekt kan derfor ikke godkendes i dets nuværende form. Det forhold, at der måtte være krav i bygningsreglementet omkring lysindfald kan ikke føre til et andet resultat, da ansøgeren enten må søge om dispensation fra disse regler ved bygningsmyndigheden eller indrette husets værelser, så reglerne om lysindfald kan overholdes."



Som anført i Fredningsnævnets afgørelse af 17. januar 2020 er Skansegården placeret tættere på den historiske centrale del af fredningen i modsætning til de ejendomme, som ansøgeren har henvist til, Grønnekærvej 6 og 8 og Dybbøl Banke 33. Fredningsnævnet finder derfor ikke, at der kan lægges afgørende vægt på, hvordan øvrige ejendomme, som ikke har den samme helt centrale placering i det fredede område, er udformet. Stuehusets udformning som vist i det reviderede endelige projekt kan fortsat virke for dominerende med sit udseende i det fredede område tæt på den historiske del af fredningen.

Fredningsnævnet kan imidlertid godkende det endelige projekt under forudsætning af, at der foretages følgende ændringer:

Antallet af kviste på stuehusets facade mod henholdsvis nord og syd skal reduceres til 2 vindueskviste på hver side af gavlkvisten.

Altankvist i facaden mod syd på garagen ændres til vindueskvist.

Terrassedøre i stuehusets facade mod nord på hver side af midterpartiet ændres til vinduer svarende til de øvrige vinduer.

Antallet af terrassedøre i gavlen mod vest ændres til 1, således af 1 terrassedør ændres til vindue som de øvrige vinduer.”

Endvidere har der været et sagsforløb hos Sønderborg Kommune angående nedrivningen af det bevaringsværdige stuehus på stedet, som stuehuset i denne landzonetilladelse erstatter. Der er givet tilladelse til, at nedrive den bevaringsværdige bygning den 29. maj 2020.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at opføre ét stuehus, en garage samt et orangeri kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der ikke er naboer i umiddelbar nærhed. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Der er ca. 560 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område. Dette er habitatområdet Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als med udpegningsgrundlaget:

173	Flensborg Fjord, Bredgrund og farvar	1351	Marsvin (<i>Phocoena phocoena</i>)
		1110	Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand
		1170	Rev

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag. Det vurderes også, at ansøgte heller ikke vil 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. Ejendommen ligger inden for følgende udpegninger i kommuneplanen. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

Landskabelige hensyn

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. Det ansøgte er beliggende inden for Kysten på Broagerland.

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. Det ansøgte er beliggende inden for følgende bevaringsværdige landskaber: Vemmingbund (værdifuldt landskab, beskyt udsigt) og Dybbøl og Vemmingbund (værdifuldt landskab, beskyt).

Specifikke geologiske bevaringsværdiger. Retningslinje 2.1.5: Bevaringsinteresserne er særligt knyttet til muligheden for at se og formidle landskabets tilblivelse. Geologiske profiler i kystkliner og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske



tilblivelse, bør skal bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes bevaret og beskyttet. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal så vidt muligt undgås i områder af særlig geologisk interesse. Det ansøgte er beliggende inden for området Smøl og Dybbøl Mark.

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. Det ansøgte er beliggende inden for det Kystorienterede landskab samt inden for kystnærhedszonen.

Kulturhistoriske hensyn

Værdifulde kulturmiljøer 4.1.4. 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. Når der udarbejdes lokalplan inden for et værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsinteresserne. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne. Det ansøgte er beliggende inden for Skanseterræn fra 1864.

Øvrige forhold

- Forurennet jord
Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på T 8872 4084 eller E vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.



- Støder man på arkæologiske levninger under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på T 65370801 eller E planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet. Jævnfør museumslovens § 27.

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. Afdelingen får kopi af dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Trine Fryjana Theede

trte@sonderborg.dk

27 90 54 43

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.

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 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

Tegningsmateriale, fra ansøgning om landzonetilladelse

Skråfoto

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk



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

Fredningsnævnet for Syddjylland, sydlig del: E:

syddjyllandsyd@fredningsnaevn.dk

Oversigtskort

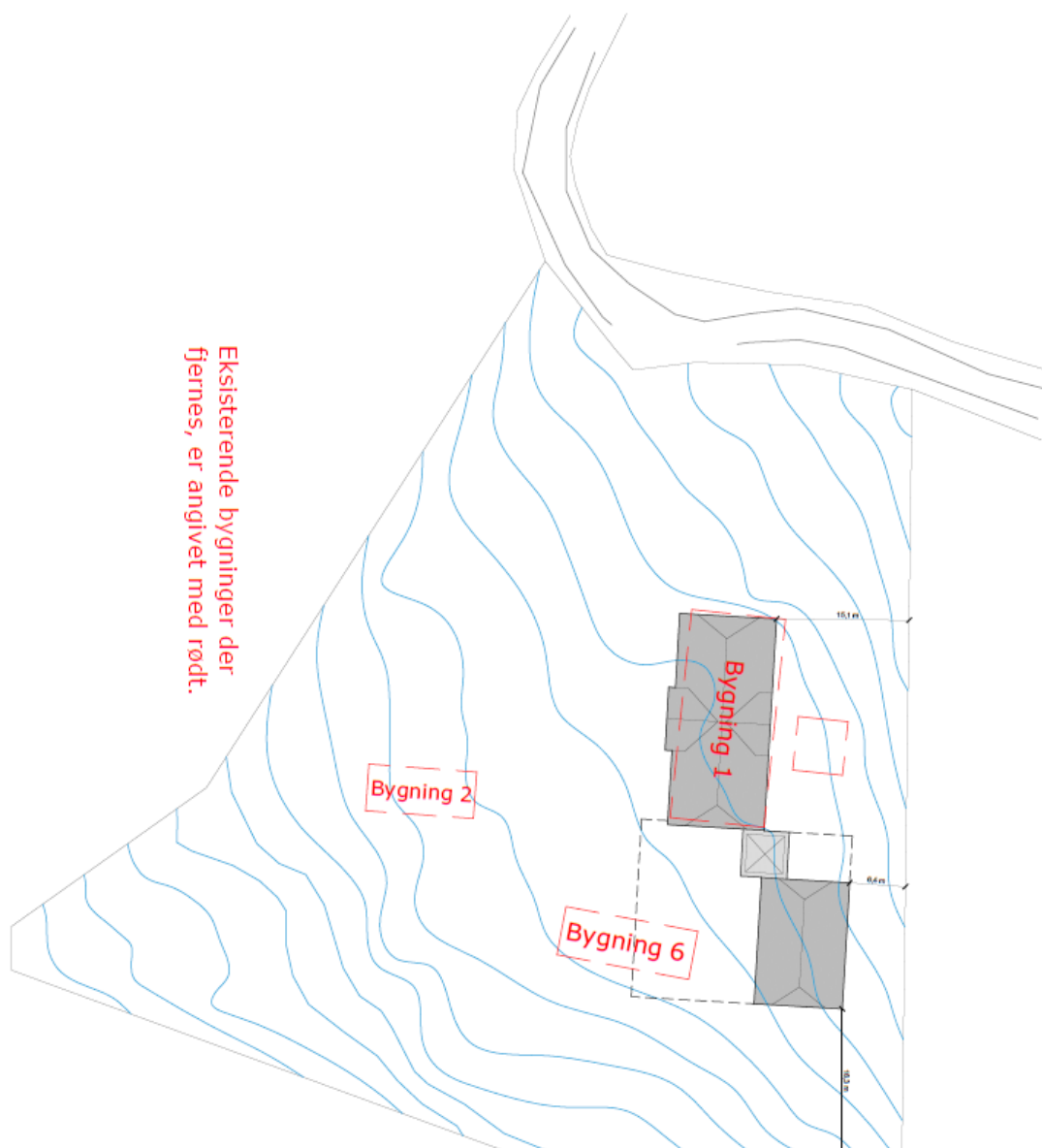
Det ansøgte ønskes placeret på matr.nr. 17a Dybbøl, Dybbøl Ejerlav, som er markeret med orange. Øvrige matrikelskel er vist med røde linjer.

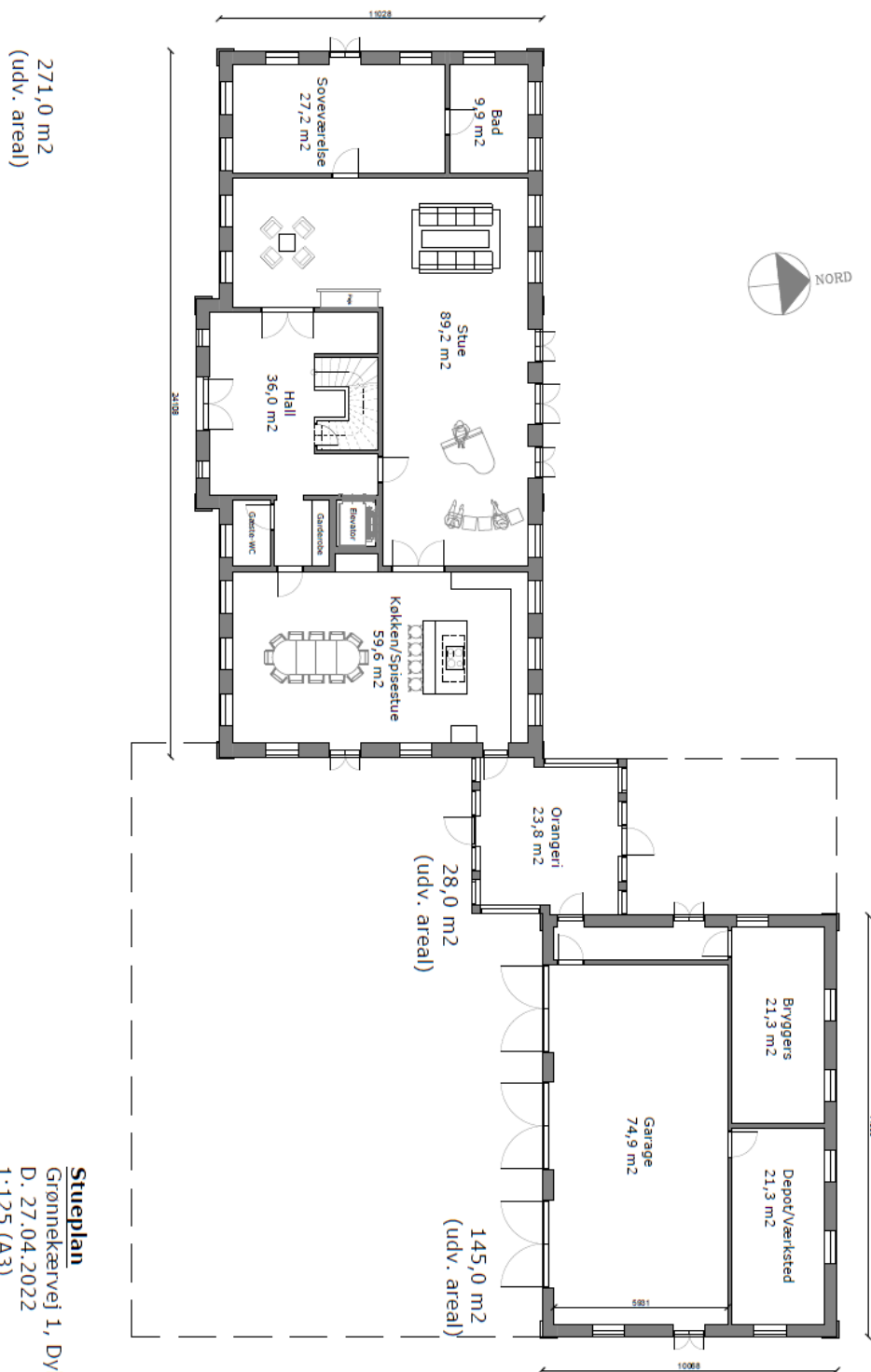




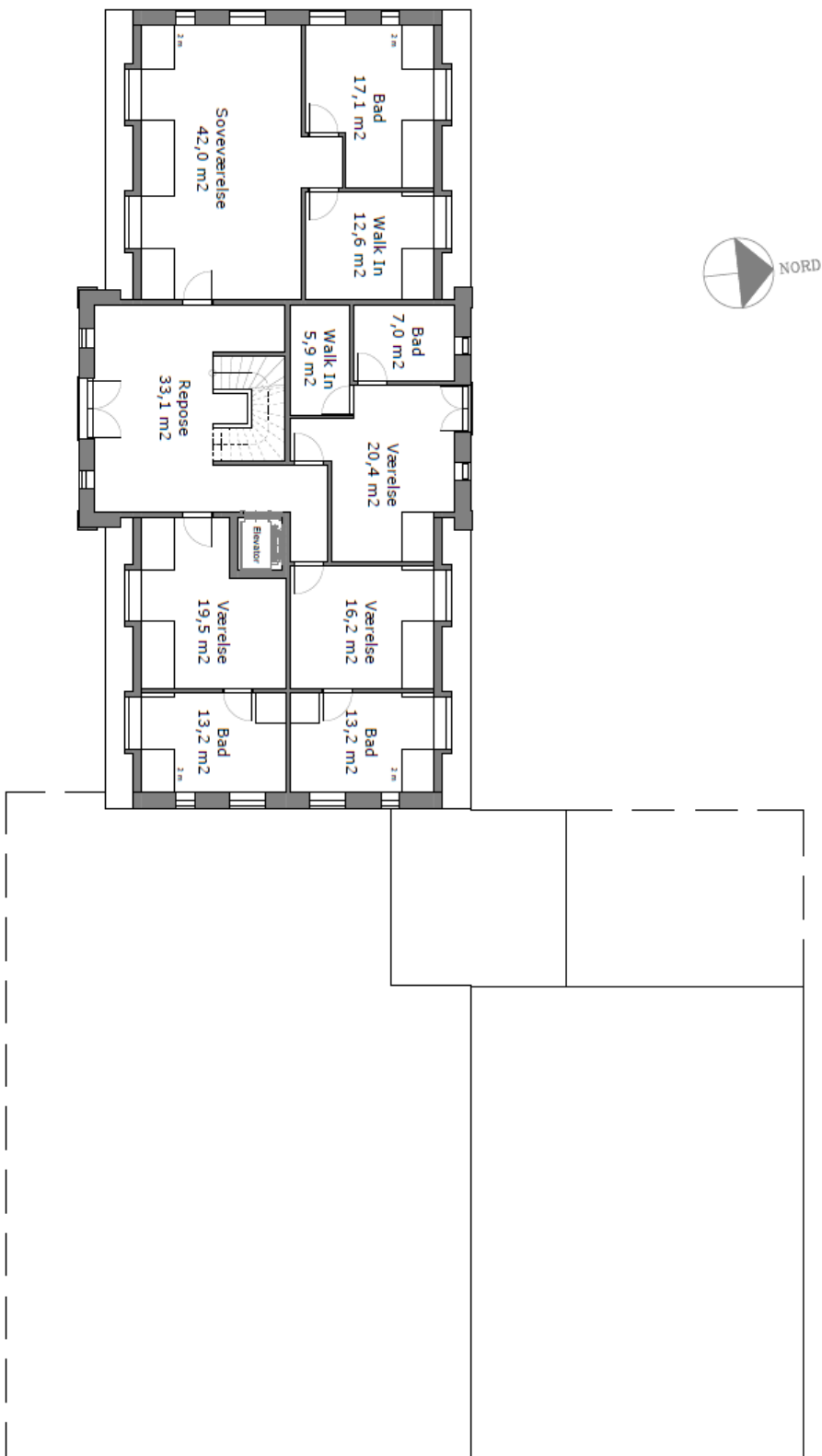


Tegningsmateriale, fra ansøgning om landzonetilladelse





Stueplan
Grønnekærvej 1, Dybbøl
D. 27.04.2022
1:125 (A3)



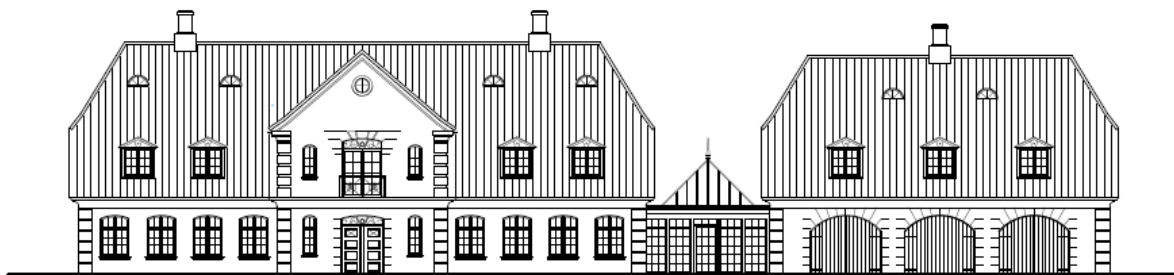
229,0 m²
 (udv. areal - 1,5 m over gulv / udv. tagsten)

1. Salsplan
 Grønnekærvej 1, Dybbøl
 D. 26.04.2022
 1:125 (A3)

Ansøger har indsendt følgende i forbindelse med landzoneansøgningen:

"Hermed fremsender vi facadetegninger, som er tilrettet iht.

*Fredningsnævnets krav om at visse kviste skal udgå, samt at visse vindues-
dørpartier ikke må gå til gulv."*



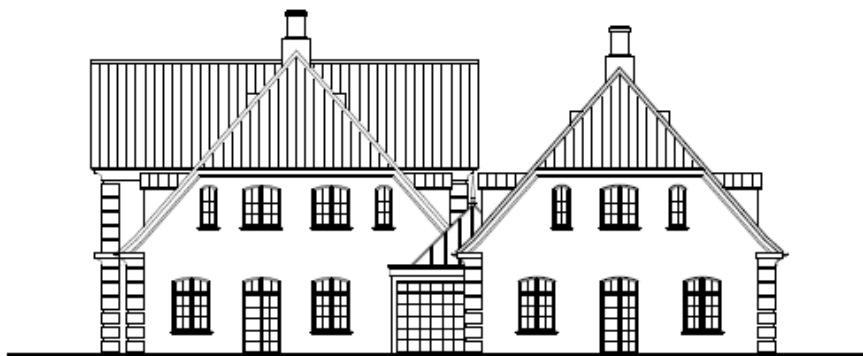
Facade mod syd



Facade mod nord



Facade mod vest



Facade mod øst

Skråfoto

Fotoet fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2021) viser de eksisterende forhold.

