

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra friskole til bolig og lager til VVS-virksomhed

Adresse: Helved 7, 6440 Augustenborg
Matrikel nr. 67, Helved, Notmark

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse fra friskole til bolig og lager til VVS-virksomhed.

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 9. juli 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 6. august 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.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Aktivitet, kørsel og lign. i forbindelse med virksomheden skal holdes inden for tidsrummet kl. 7.00 – 17.00 mandag til fredag.
- Evt. oplag skal være af mindre karakter og ikke skæmmende.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

09-07-2024
24/10847
KS: tamd

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



Begrundelse for landzonetilladelse

Der har tidligere været friskole i bygningerne og ændringen til bolig og lager for VVS-virksomhed vurderes ikke at være mere belastende for omgivelserne end den hidtidige anvendelse. Samtidig er det en udnyttelse af eksisterende værdier, hvor den eksisterende bygningsmasse benyttes uden der sker udvendige ændringer af bebyggelsen. Anvendelsesændringen vil derfor ikke påvirke de landskabelige udpegninger i området.

Efter planlovens § 37 stk. 2 kan man uden landzonetilladelse tage en overflødiggjort bygning i brug til anden anvendelse, hvis den er beliggende uden for kystnærhedszonen. Da ejendommen Helved 7, er beliggende i kystnærhedszonen kræver anvendelsesændringen en landzonetilladelse. Sønderborg Kommune vurderer, at dette kan gives, da der ved anvendelsesændringen sker en udnyttelse af bestående værdier på ejendommen, så de overflødiggjorte bygninger i landzone derved benyttes til et andet formål.

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.

Vi gør opmærksom på

- at aktivitet i forbindelse med virksomheden skal overholde de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. som er omtalt på Miljøstyrelsens hjemmeside: [Støjgrænser - Miljøstyrelsen \(mst.dk\)](http://stojgrænser.mst.dk)
- at alle anvendelsesændringer af bebyggelse eller areal, samt opførelse af ny bebyggelse vil kræve landzonetilladelse, som skal ansøges hos Sønderborg Kommune.
- at der i landzone som udgangspunkt ikke er mulighed for at opnå tilladelse til større udvidelser.

Begrundelse for vilkår

Vilkåret om at virksomhedens aktiviteter begrænses til et bestemt tidsrum stilles for at tilgodese lokalområdet og områdets karakter af landsby.

Der kan i forbindelse med virksomheden være behov for udendørs oplag af materialer. Et sådant oplag må ikke være skæmmende, dvs. det skal ikke være synligt fra vej eller naboer. Vilkåret stilles for at bevare ejendommens og lokalområdets udtryk som landsby.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, da de er baseret på oplysninger fra ansøger. Vilkår om oplag er et generelt vilkår for virksomheder i landzone.

Ansøger har læst udkastet til landzonetilladelsen og har ikke haft bemærkninger hertil.

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

- Projektmateriale af den 30. maj 2024 med tilhørende beskrivelse samt supplerende materiale af 11. juni og 8. juli 2024.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til ændret anvendelse fra friskole til bolig og lager til VVS-virksomhed, på ejendommen som ligger på adressen Helved 7, 6440 Augustenborg.



Oversigtskort som viser ejendommens placering på matr.nr. 67, Helved, Notmark.

- Bygning 1 ønskes ændret fra lærerværelse til bolig.
- Bygning 3 ønskes ændret fra klasselokaler til lager for VVS-virksomhed. Der vil ikke blive lavet værksted eller butik med kundebesøg, da alt arbejde i forbindelse med virksomheden vil foregå hos kunder.
- Bygning 4 vil blive anvendt til privat brug.
- Bygning 9 ønskes ændret fra klasselokale til lager for VVS-virksomhed i den vestlige del og opbevaring til privat brug i den østlige del.



Situationsplan som viser bygningerne på det ansøgte projekt.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om ændret anvendelse fra friskole til bolig og lager til VVS-virksomhed kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 19. juni 2024 til den 3. juli 2024. Der er der er kommet følgende bemærkninger til ansøgningen:

Vi har ikke noget imod den ændrede anvendelse men opfordrer til, at kørsel til og fra lager og støj fra arbejdet på lageret skal ske med hensyntagen til beboernes daglige liv og holdes til tidsrummet kl. 8:00 - 16:00 i hverdage mandag til fredag. Husk at det er et beboelseskvarter. Det eneste erhverv er Hørup genbrugsbutik, som kun holder åbent onsdag til lørdag fra kl. 10:00 til kl. 17:00/14:00.

Der er stillet vilkår i denne tilladelse om at aktivitet i forbindelse med virksomheden skal foregå i tidsrummet kl. 7.00 – 17.00 mandag til fredag. Sønderborg Kommune vurderer ikke, ud fra oplysninger fra ansøger, at aktiviteterne vil være af mere omfattende karakter end den hidtidige anvendelse til skole.

Planmæssige forhold

Området 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
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: Lilleskov og Troldsmose, der ligger i en afstand af 185 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:

H189 Lilleskov og Troldsmose	
Kode	Udpegningsgrundlag
1014	Skæv vindelsnegl
1166	Stor vandsalamander
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
7230	Rigkær
9110	Bøg på mor
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91E0	Elle- og askeskov*

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.

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

Øvrige forhold

- Forurenet 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 levn 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.

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

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad
Telefon 27905452
aska@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>Udpegningen vurderes ikke at være aktuel, da matriklen er beliggende i en landsby og har været anvendt til beboelse og skole i mange år. Der inddrages ikke landbrugsjord til anvendelsesændringen.</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>Da der ikke opføres nyt byggeri eller sker udvendige ændringer af bebyggelsen vil anvendelsesændringen ikke få betydning for denne udpegning.</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 indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Da der ikke opføres nyt byggeri eller sker udvendige ændringer af bebyggelsen vil anvendelsesændringen ikke få betydning for denne udpegning.</p>
<p>2.1.5 Geologiske interesser</p> <p>Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige.</p>	<p>Da der ikke opføres nyt byggeri eller sker udvendige ændringer af bebyggelse eller areal vil anvendelsesændringen ikke få betydning for denne udpegning.</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>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>Da der ikke opføres nyt byggeri eller sker udvendige ændringer af bebyggelsen vil anvendelsesændringen ikke få betydning for denne udpegning.</p>

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 Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk
Helved 11 og 11A, 6440 Augustenborg



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.