

Jens Ole Bladt
Nørre Landevej 44
6470 Sydals

**Landzonetilladelse til et nyt stuehus, kontor og garage på ejendommen
matr.nr. 17 Hjortholm, Kegnæs, der ligger på Kongshoved 2, 6470 Sydals**

Sønderborg Kommune har den 15. februar 2023 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus i 1½ plan med et grundareal på 240 m² samt en udnyttet tagetage på 100 m². Derudover ønskes opført en bygning til kontor/hobby på 100 m² samt en garage på 100 m², begge sammenbygget med hovedhuset med to mellembygninger på hver 35 m². Det eksisterende stuehus er i dårlig stand, og derfor ønskes opført et nyt stuehus 20 m øst for de eksisterende bygninger på Kongshoved 2 på Kegnæs.



Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt stuehus i 1½ plan med en grundplan på 240 m² og en udnyttet tagetage med 100 m². Derudover en bygning til kontor/hobby på 100 m² samt en garage på 100 m², begge sammenbygget med hovedhuset med to mellembygninger på hver 35 m² på ejendommen matr.nr. 17 Hjortholm, Kegnæs, der ligger på Kongshoved 2, 6470 Sydals. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

31-03-2023
23/24437
KS: mkpd

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- De nye bygninger opføres med et niveauplan i kote 11.
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- Det eksisterende stuehus skal nedrives, når det nye stuehus står færdigt.

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 Høringer fredag den 31. marts 2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 28. april 2023 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

Det nye stuehus, kontorbygning og garage placeres 20 meter øst for det eksisterende stuehus og i tilknytning med ejendommens øvrige bygninger. De nye bygninger kommer til at ligge i niveau med de eksisterende, tilbageblevne driftsbygninger, og det er kommunens vurdering, at den ændrede placering ikke vil ændre opfattelsen af kystlandskabet negativt.

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

Vilkår

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om, at anvende ikke reflekterende materialer for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende landskab, og for at undgå mulige nabogener i nærområdet.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagens vilkår.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at opføre et nyt stuehus på 340 m² på Kongshoved 2, Kegnæs, som erstatning for det eksisterende, der er i dårlig stand. Derudover ønskes opført en bygning til kontor/hobby på 100 m² samt en garage på 100 m², begge sammenbygget med hovedhuset med to mellembygninger på hver 35 m².

Der er den 20. februar 2023 meddelt tilladelse til nedrivning af tre driftsbygninger, BBR bygning 2, 3 og 6.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om opførelse af et nyt stuehus 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, fordi der ikke er naboer, der bliver berørt af flytning af stuehuset. Jfr. planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er knap 2 km fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, Flensborg Fjord. Det er kommunens vurdering, at opførelse af et nyt stuehus ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Det ansøgte vil heller ikke 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. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- Landskab
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

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.

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 bevoksnings-strukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabs-analysens under det enkelte karakterområde.

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.

Øvrige forhold

- Forurenet 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 levn 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 og Miljø](#).

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen



Lone Bahn Frederiksen
Telefon 88 72 54 55
lbfe@sonderborg.dk

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.



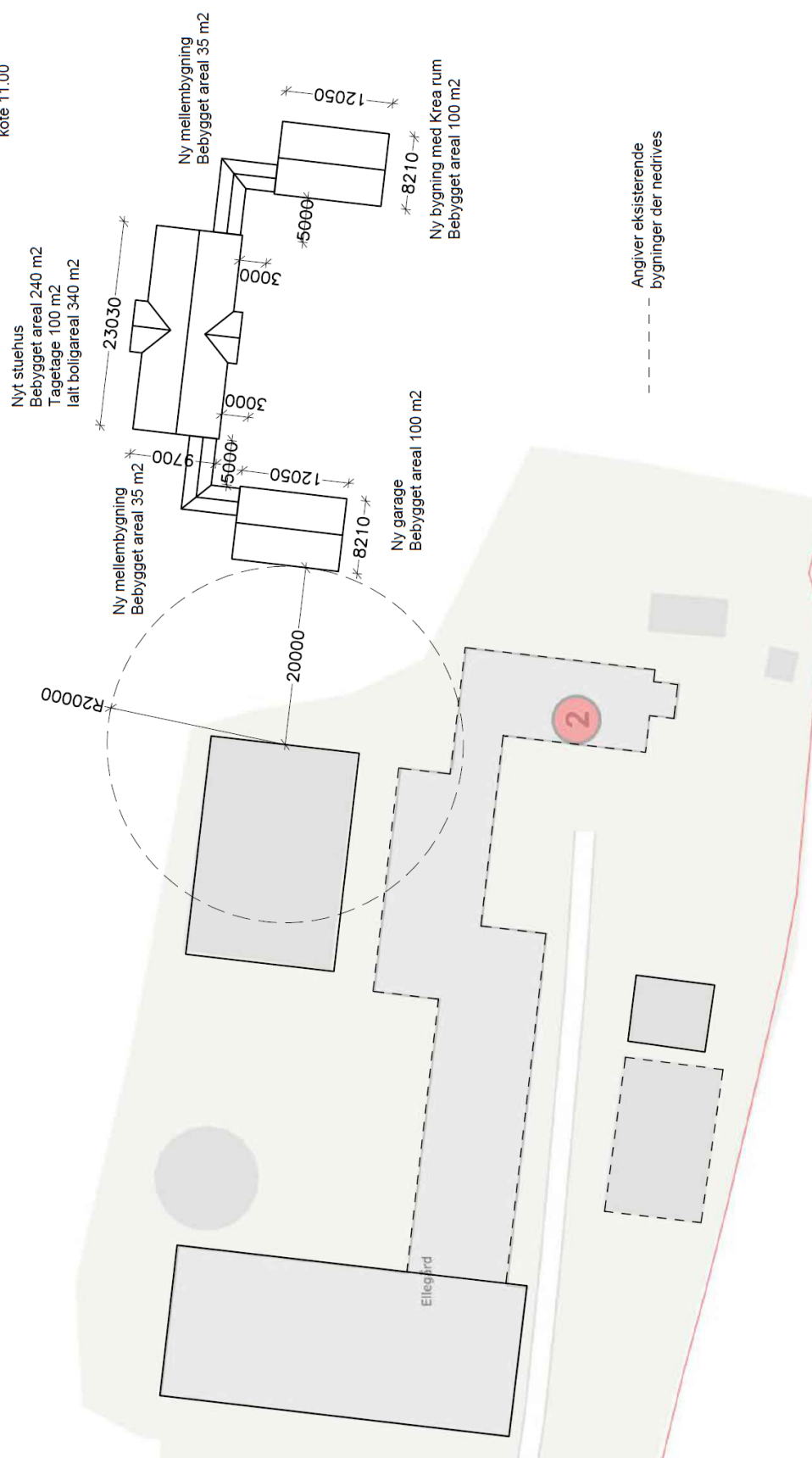
Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

Ønskes niveauplan
kote 11.00



Angiver eksisterende
bygninger der nedrives