

Horup Byg A/S
Grønnekærvej 1
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til terrænregulering i forbindelse med etablering af en underjordisk garage på ejendommen matr.nr. 17a Dybbøl, Dybbøl Ejerlav, der ligger på Grønnekærvej 1, 6400 Sønderborg

Sønderborg Kommune har den 10. februar 2023 modtaget jeres ansøgning om terrænregulering i forbindelse med etablering af en underjordisk garage.

Denne landzonetilladelse supplerer landzonetilladelsen for ét stuehus på 500 m² (opført med kælder), en garage på 145 m² samt et orangeri på 24 m², som er givet den 18. oktober 2022.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at terrænregulere i forbindelse med etablering af en underjordisk garage 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.

I skal være opmærksomme på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Kommunen gør opmærksom på, at forholdet kræver dispensation fra Fredningsnævnet, da det er beliggende indenfor Dybbølfredningen.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Borger" – "Byggeri" - "Høringer og afgørelser" den 24. marts 2023. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 21. april 2023 kl. 23.59. Jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager besked om, at der er klaget inden for klagefristen på 4 uger, får I besked herom fra os. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Der ønskes etableret en underjordisk garage med nedkørsel i form af en rampe placeret i den østlige del af grunden. Nedkørslen til den underjordiske garage ligger i tilknytning til bygningerne på ejendommen. Anlægget vurderes



ikke at medføre en væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab og kulturmiljø, da ændringen er af mindre karakter.

I forbindelse med etablering af den underjordiske garage laves der desuden en terrænmæssig tilpasning af den underjordiske kælder i forhold til det omgivende terræn. Denne terrænmæssige tilpasning er i tilknytning til bygningsmassen, og vurderes derfor ikke at være medføre en væsentlig påvirkning af landskab og kulturmiljø.

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

Redegørelse

Ansøgning

Der ønskes etableret en underjordisk garage på 438 m² i tilknytning til bygningerne med nedkørsel i form af en rampe placeret i den østlige del af grunden.

I forbindelse med etableringen af den underjordiske garage sker der en terrænregulering, både i form af en nedkørsel mod øst samt en terrænmæssig tilpasning af den underjordiske garage i forhold til det omgivende terræn.

Der sker maksimalt en terrænregulering på 2,8 meter i forbindelse med nedkørselsrampen (kun i lille lokalt område lige foran garageport). Øvrig terrænregulering på grunden er på maksimalt 0,8 meter.

Sagsforløb

Denne landzonetilladelse supplerer landzonetilladelsen for ét stuehus på 500 m² (opført med kælder), en garage på 145 m² samt et orangeri på 24 m², som er givet den 18. oktober 2022. Fredningsnævnet har den 15. september 2020 meddelt en dispensation, der muliggjorde opførelsen af stuehus, garage og orangeri, men ikke den underjordiske garage og haveanlægget/indkørslen.

Som nævnt ovenfor, vurderer kommunen som tilsynsmyndighed på fredninger, at forholdet kræver en dispensation fra fredningen. Materialet til Fredningsnævnet sendes ind i marts 2023.

Endvidere har der været et sagsforløb hos Sønderborg Kommune angående nedrivningen af det bevaringsværdige stuehus på stedet. Der er givet tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning den 29. maj 2020. Herudover er der den 16. november 2022 meddelt nedrivningstilladelse efter byggeloven.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og jeres ansøgning om terrænregulering i forbindelse med en underjordisk garage kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos jeres 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.

Kommunen vurderer, at den ansøgte terrænregulering ikke medfører en påvirkning på udpegningen større sammenhængende landskaber, da terrænreguleringen sker i tilknytning til bygningerne på ejendommen samt at ændringerne er af mindre karakter.

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).

Kommunen vurderer, at den ansøgte terrænregulering ikke medfører en påvirkning på udpegningen værdifulde landskaber, da terrænreguleringen sker i tilknytning til bygningerne på ejendommen samt at ændringerne er af mindre karakter.

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. Kommunen vurderer, at den ansøgte terrænregulering ikke medfører en påvirkning på udpegningen specifikke geologiske bevaringsværdier, da terrænreguleringen sker i tilknytning til bygningerne på ejendommen samt at ændringerne er af mindre karakter.

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.

Kommunen vurderer, at den ansøgte terrænregulering ikke medfører en påvirkning på hverken kystlandskabet eller kystnærhedszonen, da terrænreguleringen sker i tilknytning til bygningerne på ejendommen samt at ændringerne er af mindre karakter.

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.

Kommunen vurderer, at den ansøgte terrænregulering ikke medfører en påvirkning på skanseterrænet, da terrænreguleringen sker i tilknytning til bygningerne på ejendommen samt at ændringerne er af mindre karakter.

Øvrige forhold

- Forurenede 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 I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I 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 I spørgsmål til landzonetilladelsen, er I 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.

I klager skriftligt via Klageportalen, som I finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. I logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom I 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. I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres anmodning kan imødekommes.



En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter I 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 (nuværende forhold)

Skråfotos (nuværende forhold)

Streetview (nuværende forhold)

Terrænkort (nuværende forhold)

Tegningsmateriale

- Beliggenhedsplan med terrænsnit - 10.02.2023
- Kælderplan - 27.07.2022
- Terrænforhold - Grønnøkærvej 1
- Terrænsnit 1 og 2 - 10.02.2023
- Terrænsnit 3 og 4 - 10.02.2023
- Tværsnit - Stuehus - 17.11.2022

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 Sydjylland, sydlig del: E:

sydjyllandsyd@fredningsnaevn.dk

Oversigtskort (nuværende forhold)

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





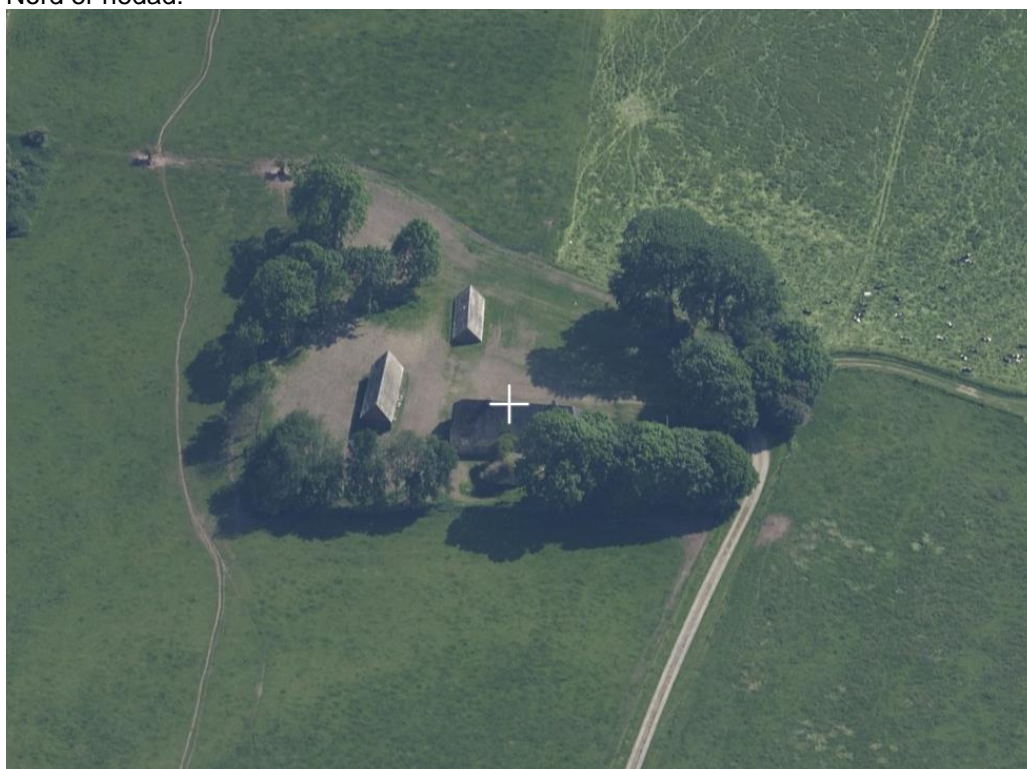
Skråfotos (nuværende forhold)

2021 Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

Nord er opad:



Nord er nedad:



Streetview (nuværende forhold)

COWI streetview fra 2022.

Ejendommen set fra Grønnekærvej fra forskellige vinkler.

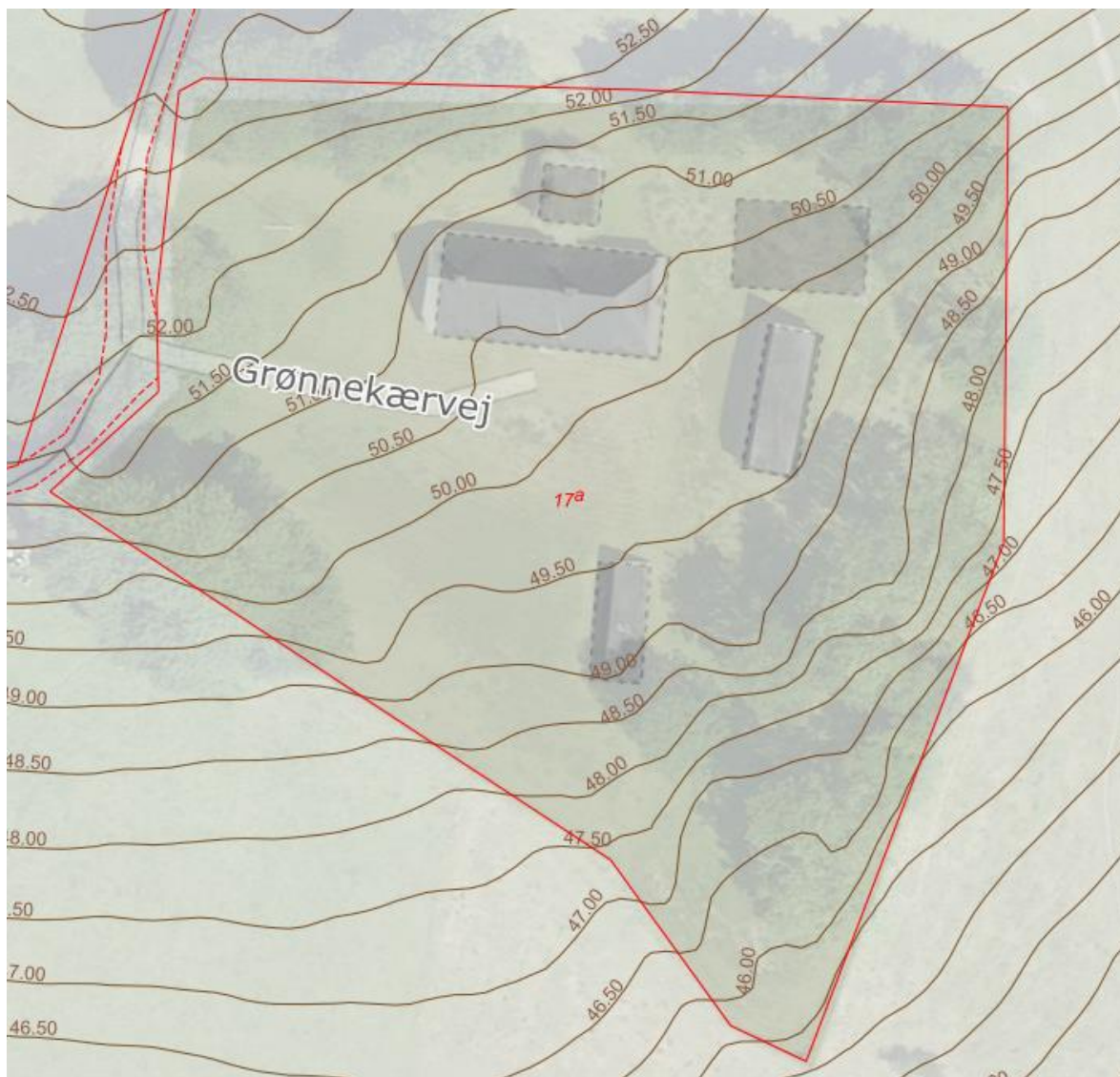






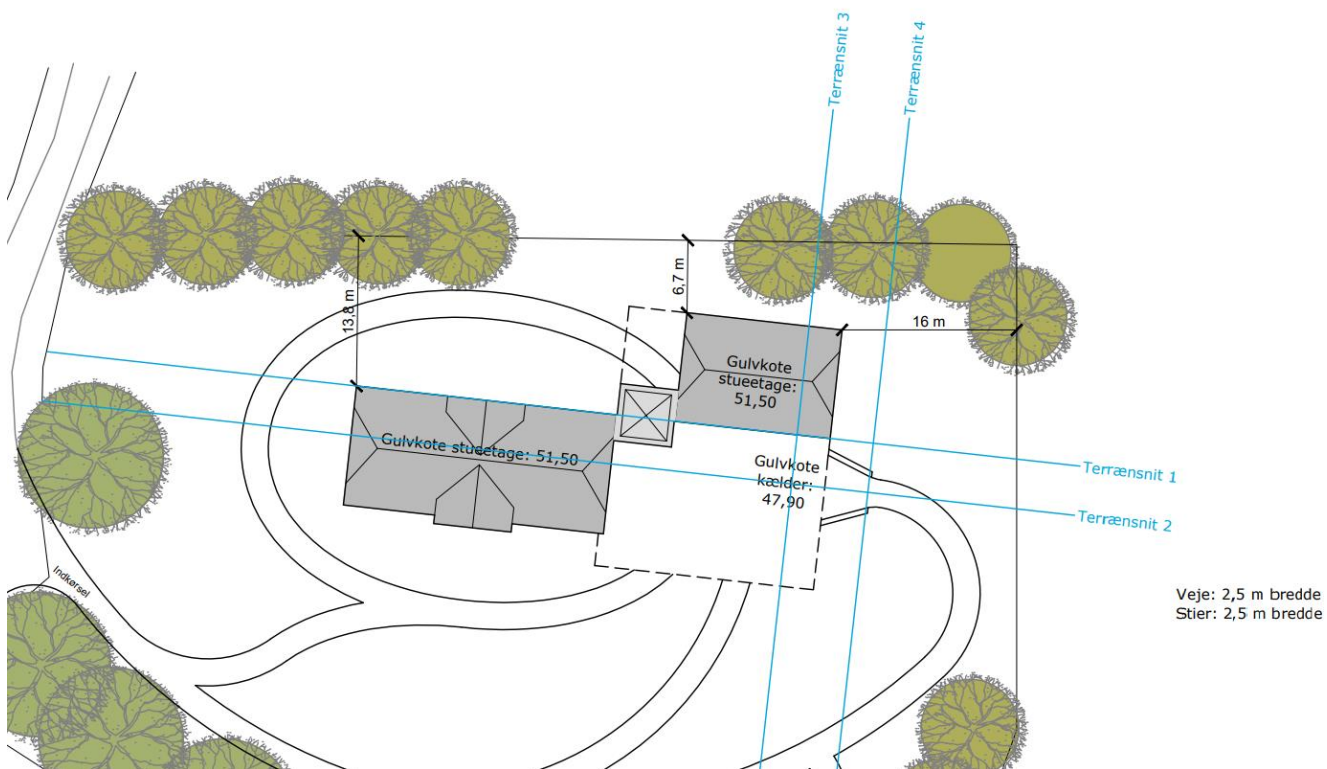
Terrænkort (nuværende forhold)

Med halvmeters koter.



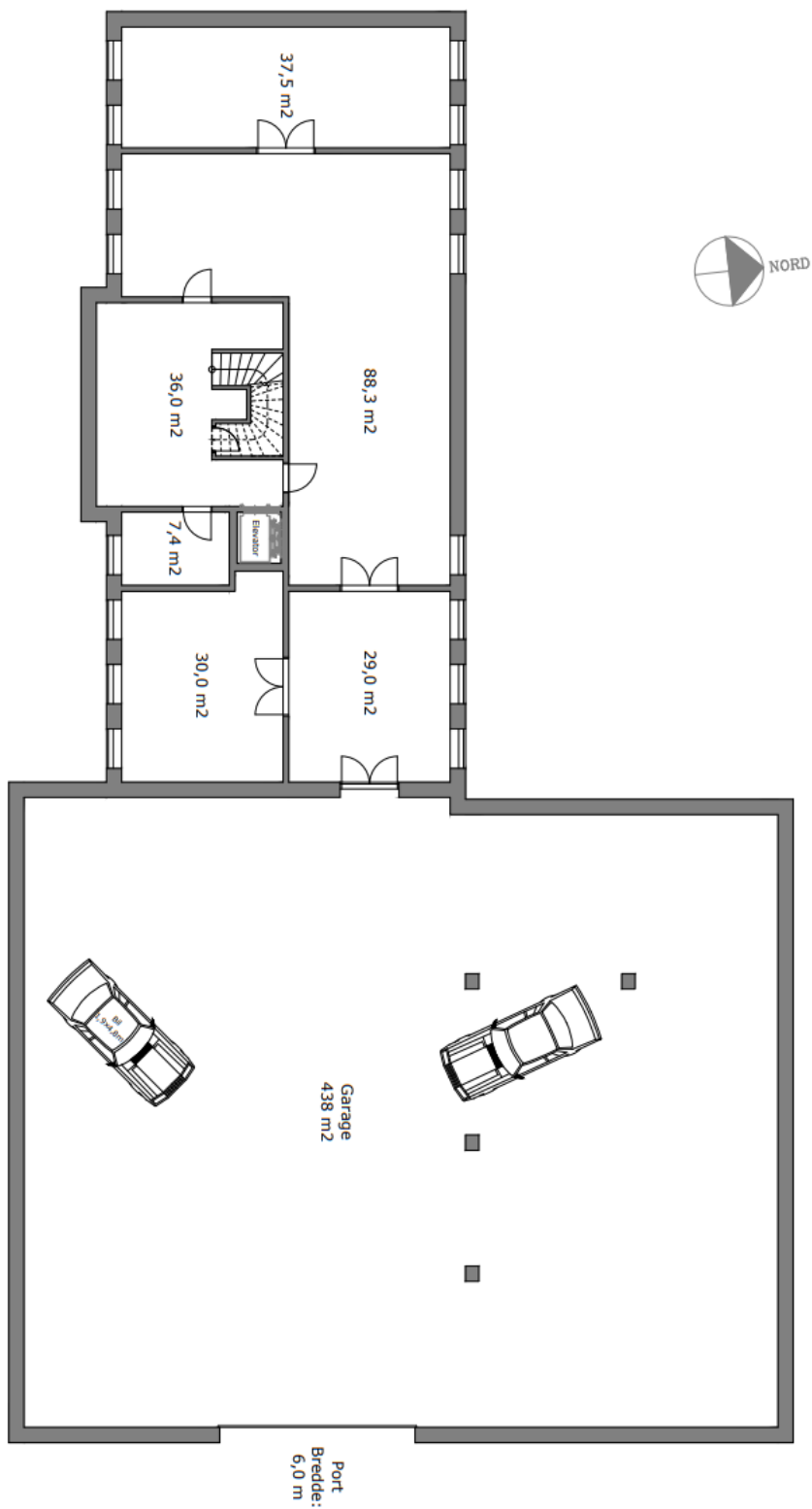


Zoom:



Kælderplan - 27.07.2022

749,0 m²
(udv. areal)



Kælderplan
Grønnekærvej 1, Dybbøl
D. 27.07.2022
1:125 (A3)

Terrænforhold - Grønnekærvej 1

Eksisterende bebyggelse – set fra sydvest



Efter aftale med Fredningsnævnet ligger gulv i ny bebyggelse i samme højde som gulv i eksisterende bebyggelse.

Der ændres grundlæggende ikke på terrænforhold på sydsiden af huset, som dog hæves 20-30 cm op mod øst (rød streg), så der kan skabes den påkrævede niveaufri adgang til den nye bolig.

Eksisterende bebyggelse – set fra sydøst

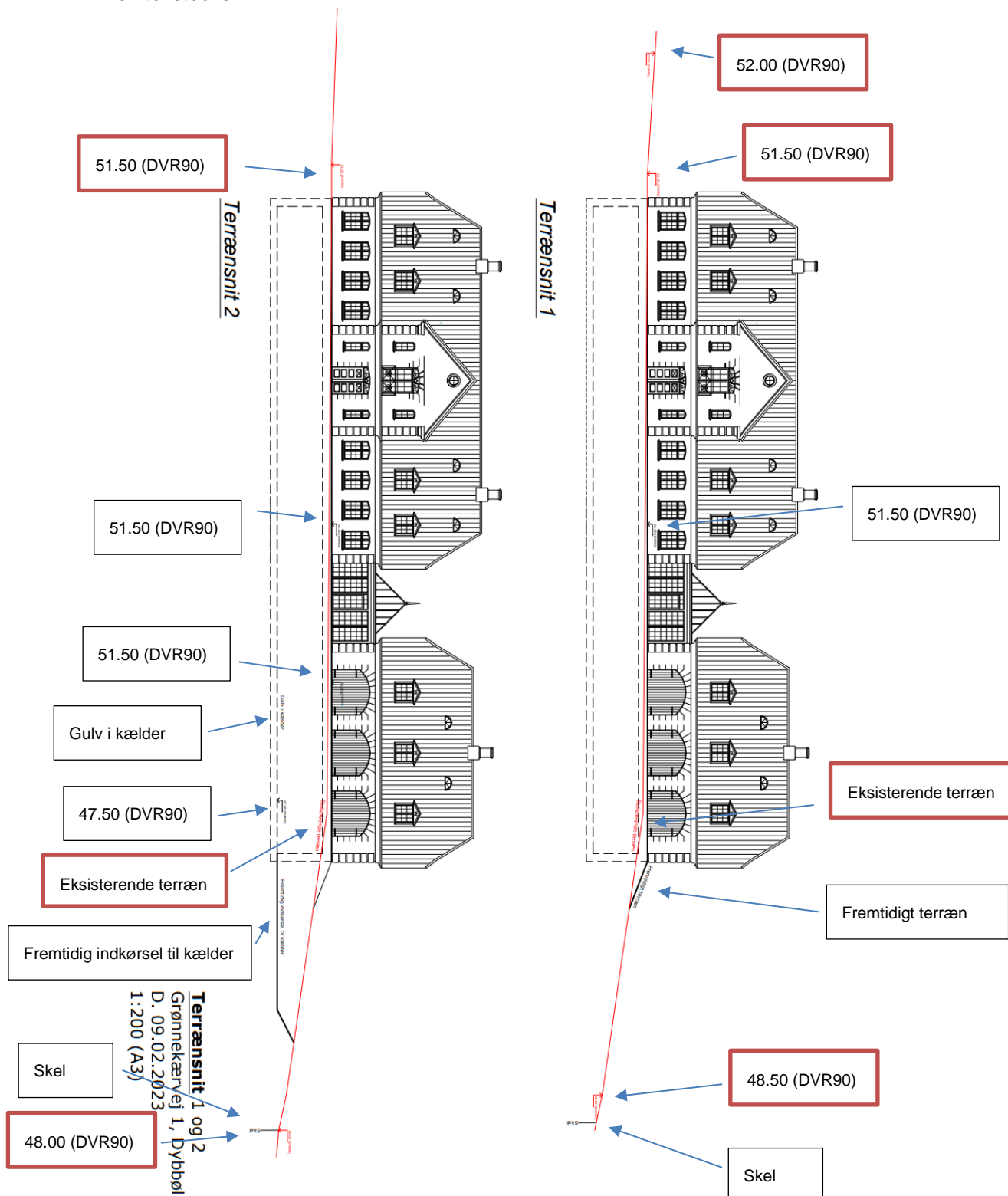


Der etableres indkørsel til ny kælder.

Ca. placering ved den røde streg.

Terrænsnit 1 og 2 - 10.02.2023

Idet tekst og tal er for små til at kunne læses, er de skrevet med større tekst i en tekstboks.





Forklaring skrevet af kommunen

Terrænsnit 1:

Terrænsnittet går omtrentligt fra vest mod øst. Fra vest følger snittet den nordlige ydermur af boligen og den sydlige ydermur af garagen. Snittet går igennem orangeriet. Snittet viser desuden både kælderen under boligen samt den underjordiske garage.

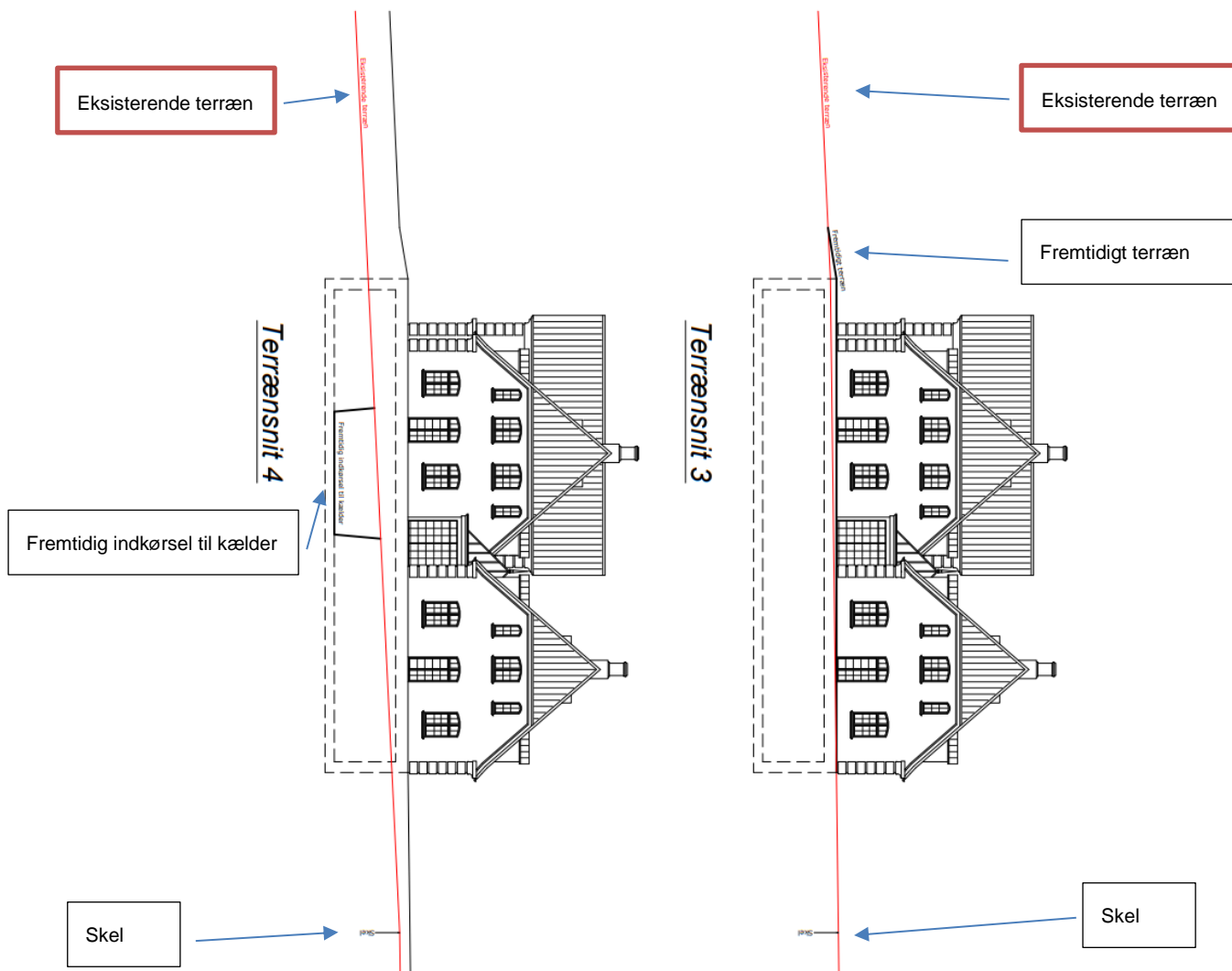
Fra vest og frem til det østlige hjørne af boligen er beliggende i eksisterende terræn. Fra det østlige hjørne af boligen og hen forbi garagen hæves terrænet, hvorefter det igen skråner ned og forbindes med det eksisterende terræn.

Terrænsnit 2:

Terrænsnittet går omtrentligt fra vest mod øst. Fra vest går snittet igennem boligen samt både kælderen under boligen og den underjordiske garage. Fra vest og frem til det østlige hjørne af boligen er beliggende i eksisterende terræn. Fra det østlige hjørne af boligen og hen forbi garagen hæves terrænet, hvorefter det igen skråner nedad. Øst for den østlige ydermur af garagen er nedkørslen til den underjordiske garage, som skåner nedad fra øst mod vest. Den østlige del af nedkørslen forbindes med det eksisterende terræn.

Terrænsnit 3 og 4 - 10.02.2023

Idet tekst og tal er for små til at kunne læses, er de skrevet med større tekst i en tekstboks.



Terrænsnit 3 og 4
 Grønnekærvej 1, Dybbøl
 D. 09.02.2023
 1:200 (A3)



Forklaring skrevet af kommunen

Terrænsnit 3:

Terrænsnittet går omtrentligt fra syd mod nord. Fra syd går snittet igennem garagen og den underjordiske garage.

Garagens nordlige ydermur er placeret i eksisterende terræn. Terrænet hæves over eksisterende terræn i den sydlige del af den underjordiske garage, hvorefter det skråner nedad og forbindes med det eksisterende terræn.

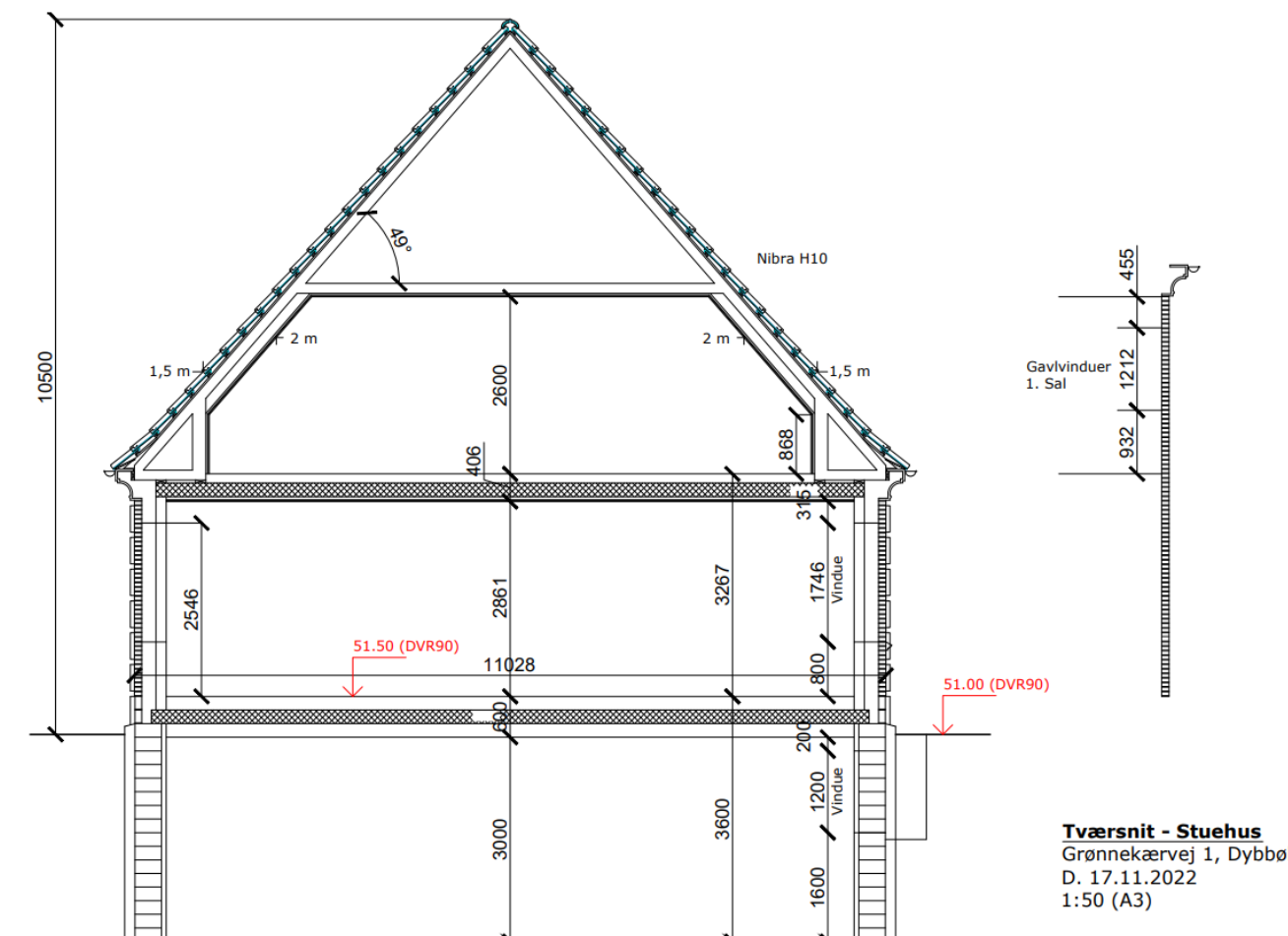
Terrænsnit 4:

Terrænsnittet går omtrentligt fra syd mod nord. Snittet går igennem den øvre del (men ikke den helt øverste del) af nedkørslen til den underjordiske garage.

Terrænet hæves i forhold til eksisterende terræn. Der ses et tværsnit af den øvre del af nedkørselsrampen (men ikke den helt øverste del).

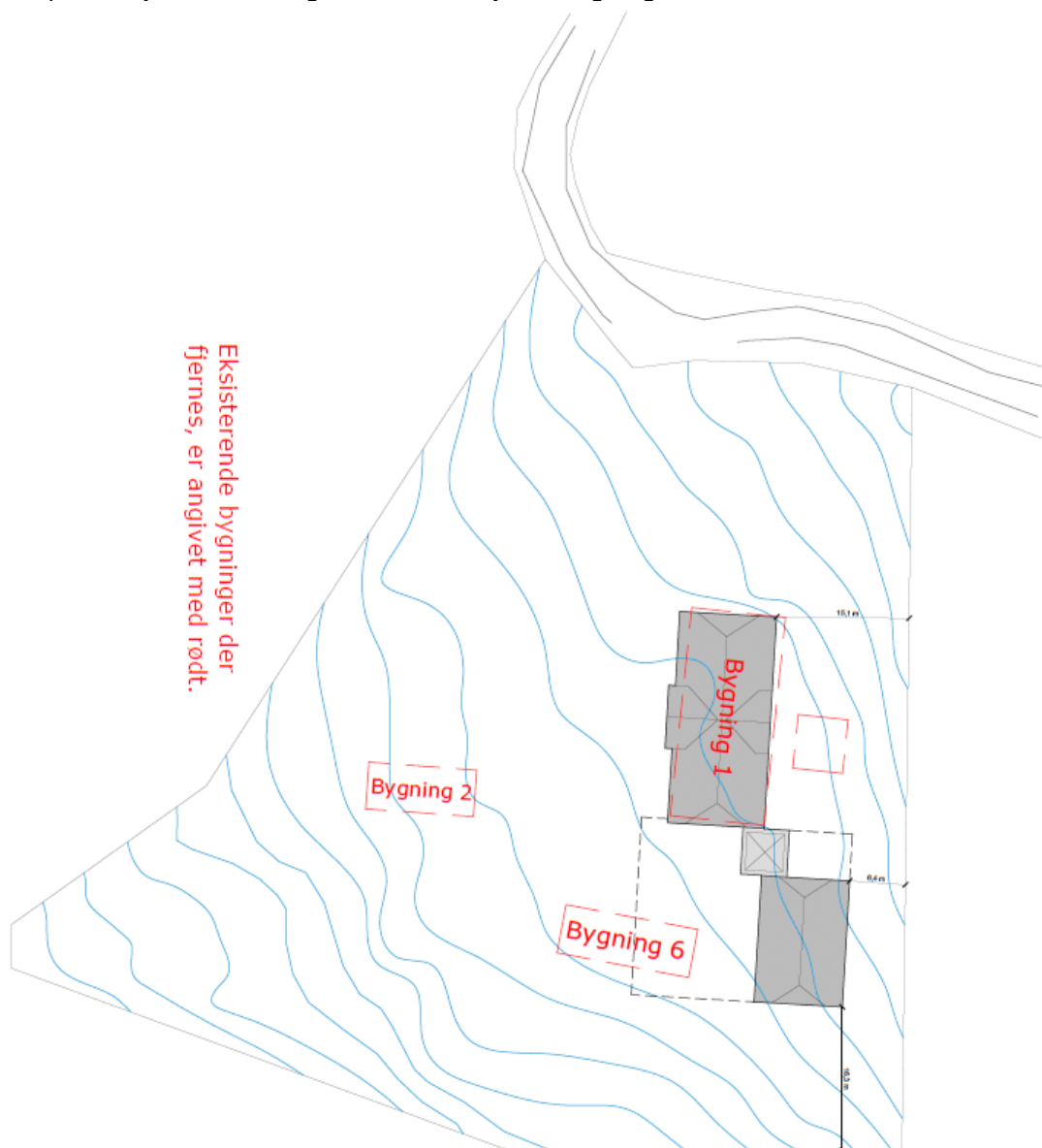


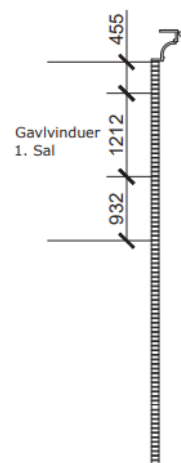
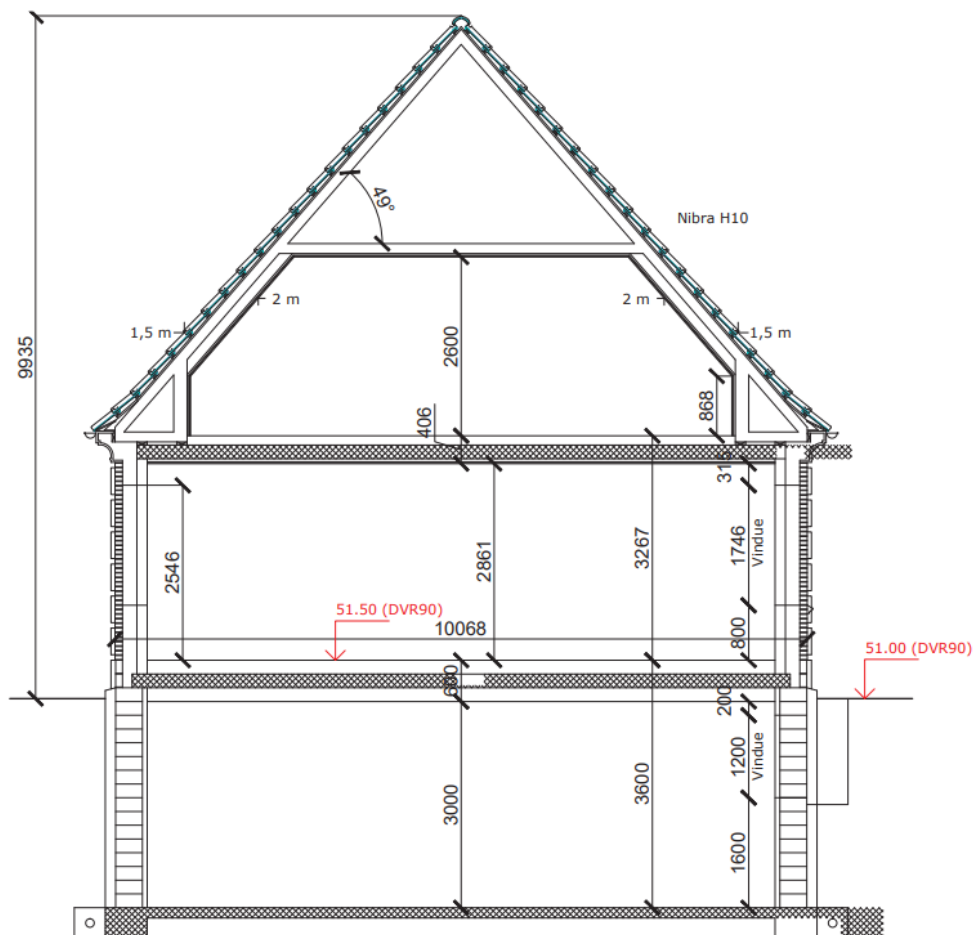
Tværsnit - Stuehus - 17.11.2022



(fra tidligere ansøgning om landzonetilladelse)

Den stiplede linje viser omfanget af den underjordiske garage.





Tværsnit - Garage
Grønnekærvej 1, Dybbøl
D. 17.11.2022
1:50 (A3)