

Landzonetilladelse til bevaring af byggeret til helårsbeboelse

Adresse: Lyngevej 4, Mjels Mark, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 40, Mjels, Oksbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til bevaring af byggeret til helårsbeboelse og garage efter nedrivning af eksisterende bygningsmasse på matriklen.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 11. november 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 9. december 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.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

11-11-2024
24/13641
KS: aska

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Sønderborg Kommune vurderer, at en landzonetilladelse til bevaring af byggeretten har en størrelse, 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. Bygningsmassen bliver reduceret i forhold til den bygningsmasse som er på matriklen inden nedrivning og vurderes derfor ikke at påvirke de landskabelige udpegninger i området væsentligt.

Den nye beboelsesejendom med tilhørende garage 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.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til bevaring af byggeretten til helårsbeboelse og garage, på ejendommen som ligger på adressen Lyngevej 4, Mjels Mark, 6430 Nordborg.

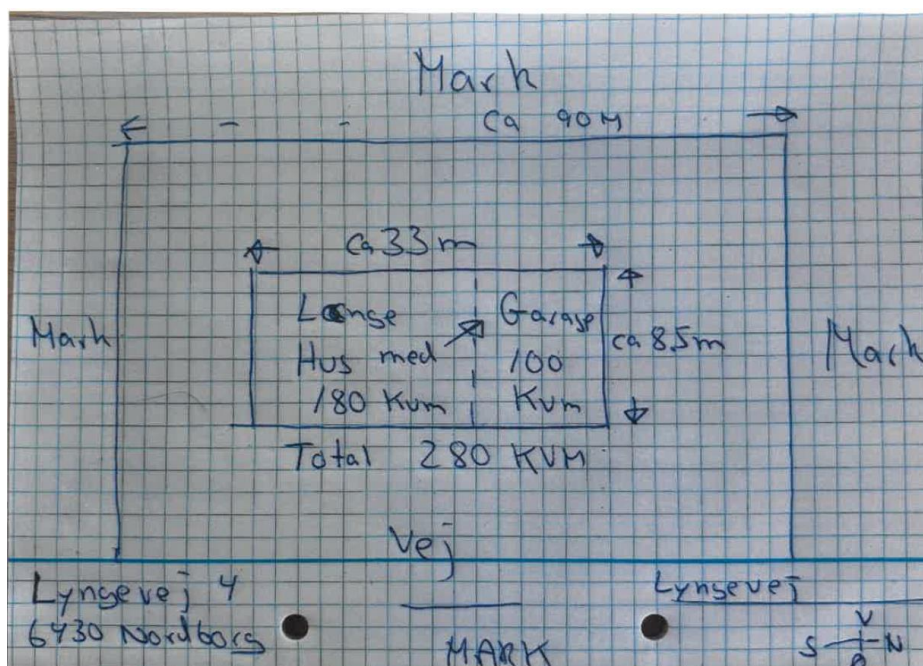


Oversigtskort som viser ejendommen på matr.nr. 40, Mjels, Oksbøl.

Der søges om bevaring af byggeret til at opføre et nyt længehus på ca. 180 m² med ca. 100 m² integreret garage. Den nye bebyggelse ønskes placeret indenfor omtrentlig samme byggefelt, hvor lade bygningerne er på nuværende tidspunkt.



Situationsplan som viser eksisterende bygningsmasse på matriklen, inden nedrivning.



Situationsplan som viser placering af forventet fremtidig bygningsmasse.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om bevaring af byggeret til nyt enfamiliehus på 180 m² med integreret garage på 100 m² kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet



betydning for naboerne i området, fordi der kun er tale om en bevaring af byggeretten og ikke om et endeligt projekt, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen 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 forhold til de retningslinjer i kommuneplanen, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

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 ca. 10 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000 område 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.

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 der forlægger et endeligt projekt, skal der søges om landzonetilladelse og byggetilladelse, før der må opføres nyt byggeri på matriklen.

Landzonetilladelse søges via dette link:

<https://sonderborgkommune.dk/landzonetilladelse>

Byggetilladelse søges via dette link: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

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.

Ønsker du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 9. december 2024.

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

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen
Telefon 23 69 11 67
tamd@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>Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, som er taget ud af den landbrugsmæssige drift, for flere år siden. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at en tilladelse til bevaring af byggeretten til helårsbeboelse og garage, ikke vil påvirke landbrugserhvervet, da der er tale om genopførelse til samme anvendelse som der er på ejendommen på nuværende tidspunkt.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger - Større sammenhængende landskaber: 'Uforstyrret landskab: Mjelsmark – Brandsbøl Skov' og større sammenhængende landskaber: 'Holm'. Da der er tale om bevaring af byggeret, hvor bygningsmassen reduceres i forhold til tidligere, vurderer Sønderborg Kommune at det nye byggeri, ikke vil sløre de større sammenhængende landskaber væsentligt.</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>Ejendommen ligger i et område, som har to bevaringsværdige landskabsudpegninger: 'Nordals Fjordgren' med status 'beskyt' og 'Kyst og søer, Nordals' med status 'beskyt udsigt'. Da der er tale om bevaring af byggeret til helårsbeboelse og garage i mindre skala end nuværende bebyggelse, vurderer Sønderborg Kommune, at de bevaringsværdige landskaber ikke påvirkes væsentligt.</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 indsigts over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Ejendommen ligger indenfor landskabsanalysens karakterområde 13 – Nordals Fjordgren. Landskabsområdet er kendetegnet ved et bakket kystnært landbrugslandskab, hvor en forgrenet fjordarm skærer sig langt ind i landskabet med stejle skrænter, og præger hele området med dets dalsystem, vandelement og tilknyttede bevoksning. Det særlige i landskabet på Mjels Mark er de geologiske strukturer, det kystorienterede landskab og den kulturbetingede hegnsstruktur. Da der er tale om bevaring af byggeret til helårsbeboelse og garage i mindre skala end nuværende bebyggelse, vurderer Sønderborg Kommune, at ind og udsigtsforhold over kystlandskabet og oplevelsesværdierne i området ikke påvirkes væsentligt.</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



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 i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

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.