

Landinspektørfirmaet LE34 A/S
Katrinebjergvej 91
8200 Aarhus N
Att. Stine Sloth Nikolajsen, ssn@le34.dk

Landzonetilladelse til arealoverførsel

Matrikel nr. 1093 Guderup, Egen

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at arealoverføre matr.nr. 1093 Guderup, Egen til Ejendommen Vestergade 13, Guderup, 6430 Nordborg.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 7. januar 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 4. februar 2025 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.

Begrundelse for landzonetilladelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at arealoverførslen ikke vil give fysiske, da der bygges ikke nyt eller ændres på anvendelse af arealet. Det vurderes derfor, at det ansøgte har en placering og anvendelse der gør, at udstykningen ikke er i strid med landzonebestemmelserne og kommunens praksis.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til arealoverførsel af matr.nr. 1093 Guderup, Egen til matr.nr. 619 Guderup, Egen. Matr.nr. 1093 er del af en landbrugsejendom uden beboelse, men ønskes overført til ejendom matr.nr. 619 i forbindelse med kommunens salg af disse matrikler. Arealoverførslen medfører ikke ændringer i anvendelsen af matr.nr. 1093, der aktuelt er

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

07-01-2025
24/28291
KS: aska

ubebygget. Ligeledes bemærkes det, at matriklen ligger afskåret fra landbrugsejendommens øvrige matrikler.



Oversigtskort som viser matr.nr. 1093 Guderup, Egen (rød markering). Flyfoto 2023..

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og da matr.nr. 1093 er del af en landbrugsejendom uden beboelse kræver det en landzonetilladelse at matriklen arealoverføres. Jævnfør 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 udelukkende ændres på ejerforhold, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.1.003.C Guderup Bymidte samt lokalplan: 108, Sønderborg, Område i Guderup. Arealoverførslen strider ikke mod hverken kommuneplanrammen eller lokalplanen.

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:

- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab



Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: Lilleskov og Troldsmose, der ligger i en afstand af ca. 3,4 kilometer meter fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstand til 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.

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.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.

Ønsker du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 04-02-2025.

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

Venlig hilsen

Ann Merete Albæk, landskabsarkitekt

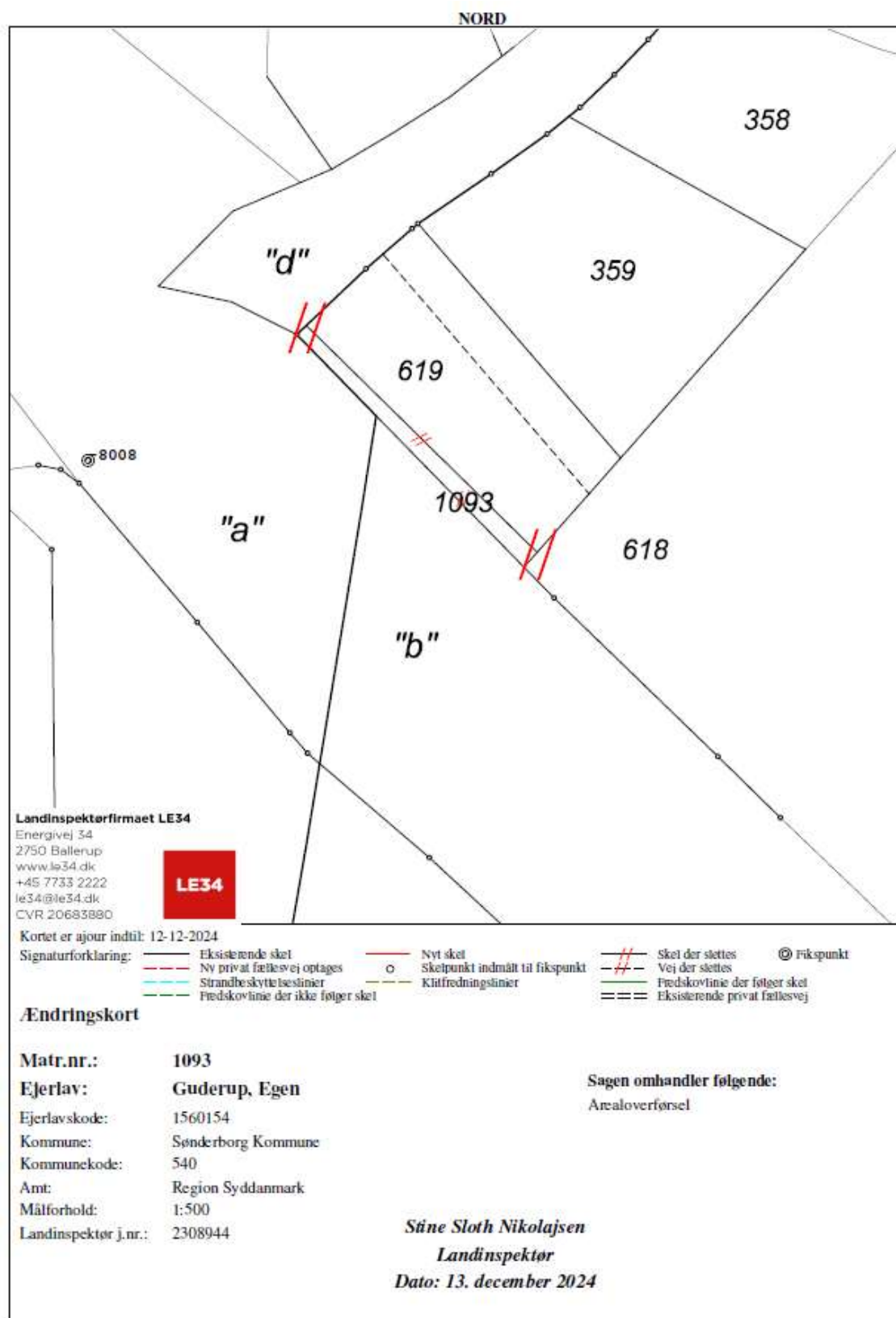
T 88725445

E Ammr@sonderborg.dk

**Kopi til:**Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dkMuseum Sønderjylland: planer@msj.dk**Bilag 1***Landskab*

Retningslinje	Kommunens vurdering
<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>Den ansøgte arealoverførsel medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det ansøgte vil derfor ikke påvirke de udpegede landskabelige værdier.</p>

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.





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.