

Spiras
Niels Bohrs Vej 2
6000 Kolding

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af to personalerum til to hvilerum på 9 m² og 10 m² og fra depot til personalerum på 67 m²

Adresse: Mommarkvej 222F, Majbøl, 6470 Sydals
Matrikel nr. 106, Majbøl, Hørup

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse af to personalerum på 9 m² og 10 m² til to hvilerum og ændret anvendelse fra depot til personalerum på 67 m².

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Hvilerummene og personalerummet må udelukkende benyttes af ansatte i virksomheden Beck Group A/S.
- Hvilerummene må **ikke** benyttes til regulær overnatning eller udlejning.
- Personalerummet må ikke udlejes eller udlånes.
- Der må ikke tilmeldes personer med folkeregisteradresse på ejendommen.
- Vilkårene skal tinglyses af ansøger, på ejendommen senest 6 måneder efter færdigmelding af byggeriet på ejendommen med Sønderborg Kommune som påtaleberettiget. Ansøger afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen.

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 28. oktober 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 25. november 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

28-10-2024
24/16018

KS: tamd/ammr



Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. I skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Rummene skal udelukkende benyttes af medarbejdere i virksomheden Beck Group A/S. Anvendelsen af rummene er nødvendigt for virksomheden for at have en fleksibel drift, som kan give en effektiv og tidssvarende landbrugsvirksomhed.

Desuden lægges der vægt på Planlovens almene formål om at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst i hele landet, samt at styrke landbrugsmæssige formål i landzone.

Den ændrede anvendelse af rummene sker i en eksisterende bygning, og der bygges ikke nyt. 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 myndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Vilkårene stilles for at undgå at faciliteterne får præg af beboelse og for at undgå at faciliteterne skal blive brugt til erhvervsmæssig udlejning til overnatning, fester og lignende.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

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

- Projektmateriale af den 9. september 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Spiras har på vegne af Beck Group A/S søgt om landzonetilladelse til at lovliggøre en anvendelse af to eksisterende personalerum på 9 m² og 10 m² til to hvilerum og ændret anvendelse fra eksisterende depot til personalerum på

² LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningsloven

67 m², på ejendommen som ligger på adressen Mommarkvej 222F, Majbøl, 6470 Sydals.



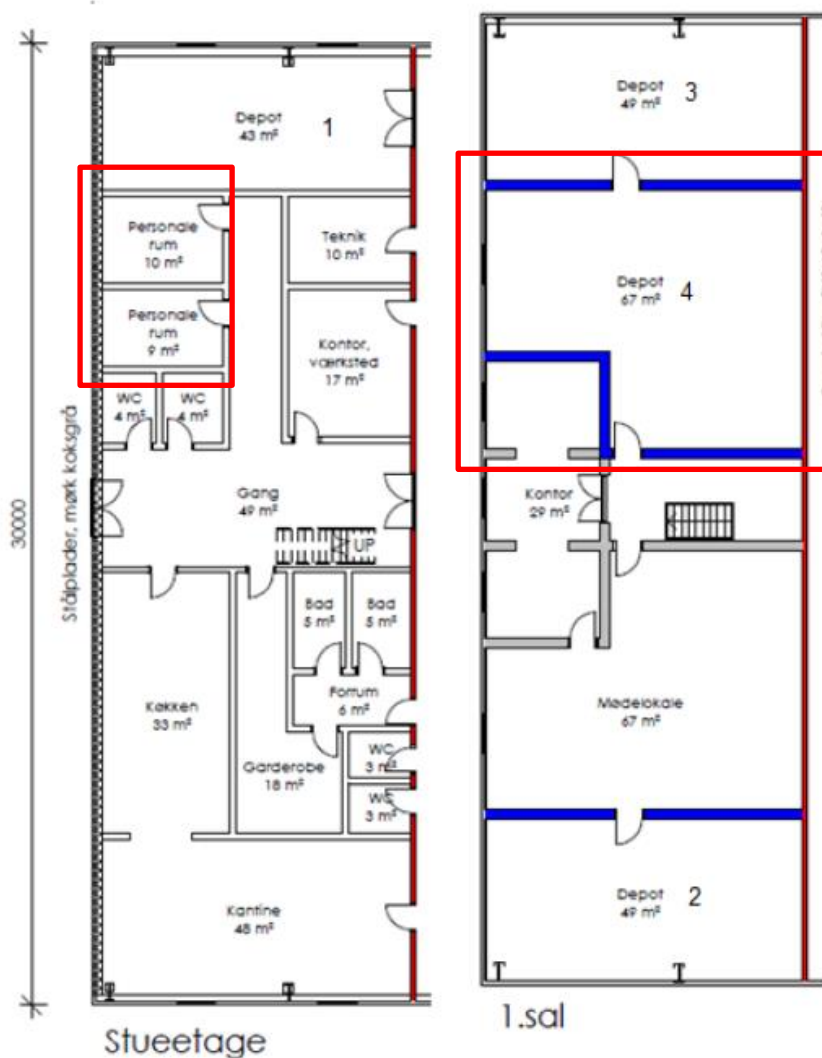
Oversigtskort som viser ejendommens placering på matr.nr. 106, Majbøl, Hørup.

I den vestlige ende af maskinhuset på Mommarkvej 222F, Majbøl, 6470 Sydals, er der indrettet forskellige personalefaciliteter, depot, værksted og teknikrum.

I stueetagen ønskes to rum ændret fra personalerum til hvilerum. Hvilerummene skal benyttes til hvil for personale, der har leveret grise om natten eller for personale, der i sæson arbejder i marken til ud på natten.

På 1. sal ønskes et depot ændret til personalerum. Rummet skal indrettes til et opholdsrum, hvor de ansatte kan lave sociale aktiviteter, der kan fremme det gode arbejdsliv.

De resterende rum i maskinhuset er vurderet til at være driftsmæssigt nødvendige for landbrugsbedriften og har fået byggetilladelse den 10. marts 2021.



Situationsplan som viser det ansøgte projekt. Rummene hvor der ønskes ændret anvendelse er markeret med rødt.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om ændret anvendelse af to personalerum til to hvilerum på 9 m² og 10 m² og ændret anvendelse fra depot til personalerum på 67 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1. Landbrugsstyrelsen har i mail af 6. februar 2024 vurderet, at de ønskede ændringer af rummene ikke falder ind under begrebet driftsmæssigt nødvendigt.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 30. september 2024 til den 24. oktober 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

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

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er: H263 Sønderskoven og Lambjerg Indtægt og F64 Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger hhv. 2600 meter og 2180 meter fra ejendommen. På baggrund af afstanden til Natura 2000 områderne samt 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 udpegningsgrundlagene:

H263 Sønderskoven og Lambjerg Indtægt

Kode	Udpegningsgrundlag
1150	Lagune
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1230	Kystklint/klippe
1330	Strandeng
3160	Brunvandet sø
6410	Tidvis våd eng
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
9190	Stilkege-krat
91E0	Elle- og askeskov

F64 Flensborg Fjord og Nybøl Nor

Arter	Yngle-/trækfugl
Edderfugl	T
Hvinand	T

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 landbrugsbygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis I opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal I sikre beskyttelse af



flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og I kan henvende jer til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe 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.

Øvrige forhold

- 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 I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I 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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.

Ønsker du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 25. november 2024

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I velkomne 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>Sønderborg Kommune vurderer ikke at den ændrede anvendelse af rummene påvirker denne udpegning, da rummene benyttes i relation til den landbrugsmæssige drift. Bygningen ligger i et område uden væsentlige landskabelige udpegninger og den indvendige anvendelsesændring optager desuden ikke yderligere landbrugsjord. Sønderborg Kommune vurderer at anvendelsesændringen er den mest hensigtsmæssige måde at etablere de ansøgte faciliteter på, da man benytter værdierne i allerede eksisterende bygningsmasse.</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 indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer at anvendelsesændringen er den mest hensigtsmæssige måde at etablere de ansøgte faciliteter på, da man benytter værdierne i allerede eksisterende bygningsmasse. Da der i denne landzonetilladelse ikke er tale om yderligere bebyggelse eller anlæg, vurderer Sønderborg Kommune ikke at kystnærhedszonen påvirkes væsentligt.</p>

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-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



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.