

Anette Andersen Krogh
Vissingsgade 32
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til at genopføre to boliger på ca. 200 m² i alt på ejendommen matr.nr. 15 Majbøl, Hørup, der ligger på Mommarkvej 222 og 222A, 6470 Sydals

Sønderborg Kommune har den 16. november 2022 modtaget din ansøgning om at genopføre to nedbrændte boliger på adresserne. Laden mod vejen BBR bygning 2 er ikke brændt og den bevares, ligesom garagen BBR bygning 4 bevares.



Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til at opføre to boliger på ejendommen matr.nr. 15 Majbøl, Hørup, der ligger på Mommarkvej 222 og 222A, 6470 Sydals. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Boligerne placeres nogenlunde som de nedbrændte boliger, se vedlagte skitse.

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 mandag den 19. december 2022. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 16. januar

Vers. 1.0 af 17/01/2022 lbfe

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

19-12-2022
22/75215
KS: lbfe

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

Ejendommen ligger i den vestlige udkant af den lille samling huse, der kaldes Majbøl, langs med Mommarmarkvej. Mommarmarkvej 222 og 222A har ligget på samme sted siden år 1900. Idet ejendommen har ligget der i mere end 100 år ønsker Sønderborg Kommune med denne landzonetilladelse at skabe mulighed for at genopføre en ejendom med de nævnte vilkår.

Idet de to adresser omfattede to boliger, der har været anvendt som sådan mindst siden 1967 jf. nuværende ejer gives tilladelse til to boliger i fremtiden. Kommunen vurderer i den konkrete sag, at placering af en beboelsesejendom med to boliger på matriklen ikke er i strid med kommunens praksis, og de hensyn vi skal tage som planmyndighed.

Vilkår

Kommunen stiller vilkår om, at ejendommen skal passe til de landlige omgivelser og derfor forsynes med saddetag, som eventuelt kan rumme en udnyttelig tagetage.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring hos ansøger. Jævnfør forvaltningslovens § 19.

Kommunen har modtaget ansøgers skriftlige accept af vilkårene.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at genopføre to boliger, da de oprindelige er nedbrændte. Boligerne skal ikke nødvendigvis opføres i direkte forlængelse af denne landzonetilladelse. En ny ejer skal søge byggetilladelse til opførelse af boligerne.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at genopføre to nedbrændte boliger kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1. Som nævnt ovenfor giver kommunen tilladelse til to boliger i landzone på denne matrikel.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at genopførelsen er af underordnet betydning for naboerne i området, blandt andet fordi ansøger har oplyst, at det er den nærmest nabo, som agter at købe matriklen. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er ca. 2 km fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, som er fuglebeskyttelsesområde i Høruphav. Der er ca. 2,5 km til det nærmeste Natura 2000 habitatområde, som er Lambjerg Indtægt. Det er kommunens vurdering, at genopførelse af to boliger ikke vil beskadige eller påvirke de 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:

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.

Ejer skal være opmærksom på det beskyttede dige syd og øst for ejendommen. Vær gerne samtidig opmærksom på, at beplantningen er afskærmende i forhold til den nye store landbrugsbygning øst for matriklen, og at det derfor måske er bedst, at beplantningen bevares i store træk.

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 Sønderborg Kommune give en byggetilladelse, når der ansøges om en sådan.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Helle Roneklint Vinaa

Telefon 88 72 73 71

hevn@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 videregiver 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.

Vedlagt:

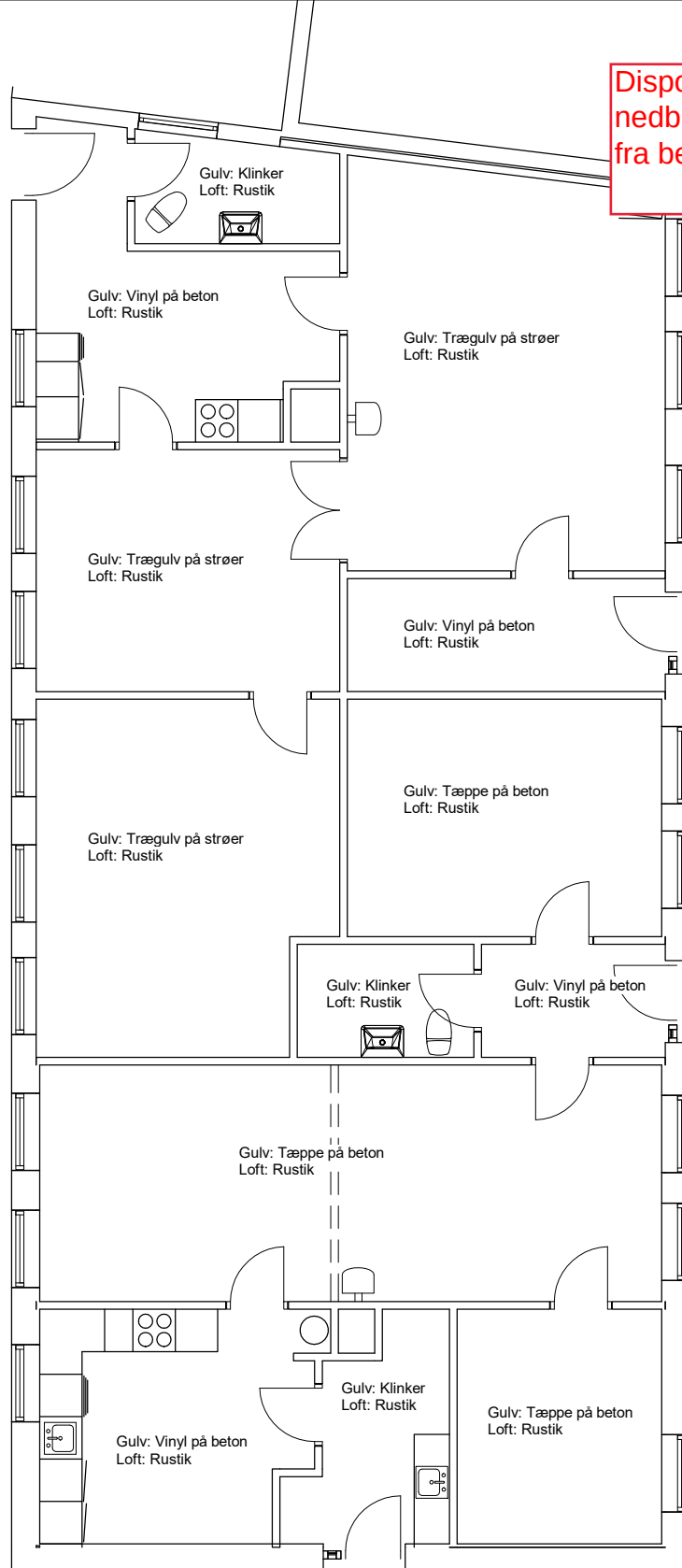
Skitse af placering

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk



Disponering af de to nedbrændte lejligheder. fra bebostyrer.

1. sal:
Gulv i hele etagen
Der medregnes indretning af enkelte rum

Vejledende arbejdstegning

Mommarkvej 222, 6470 Sydals	Mål:	1 : 100
	Dato:	24.6.2022
	Sag nr.:	2239
Boet efter Chresten Krogh	Tegn.nr.:	1
JPH FORSIKRINGSSKADER A/S Rådgivende ingeniørfirma Slotsgade 88, Postboks 42, 9330 Dronninglund Tlf.: 98 84 11 55 - Fax: 98 84 12 99 - E-mail: jph@jph.dk		