

SP HANDEL OG INVEST ApS
Nørre Landevej 26, Kegnæs
6470 Sydals

Landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus

Adresse: Nørre Landevej 26, Kegnæs, 6470 Sydals
Matrikel nr. 118, Nygård, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus på 20 m², som er bygget sammen med garage, hos SP Handel og Invest ApS (CVR.nr. 28284497).

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 22. oktober 2024. Klagefristen udløber den 19. november 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen som er det tidligere Gåsvig Kro, er etableret i 1937. I dag er ejendommen en beboelses- og forretningsejendom, som nu er ændret til ferielejligheder. Tilbygningen har et begrænset omfang og opføres i sammenhæng med en eksisterende bygning på et eksisterende støbt terrændæk. Tilbygningen får en ydre fremtræden, der er tilpasset øvrigt byggeri på ejendommen. Ved etableringen af udhuset har virksomheden nu fået mulighed for at flytte maskiner og andet materiel, som tidligere var opbevaret udenfor i kystlandskabet, indenfor hvorved levetiden forlænges og oplevelsen af ejendommen og kystlandskabet forbedres.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

22-10-2024
24/17094
KS: aska

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

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.

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

- Projektmateriale af den 16. september 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus på 20 m², som er bygget i forlængelse af eksisterende garage.



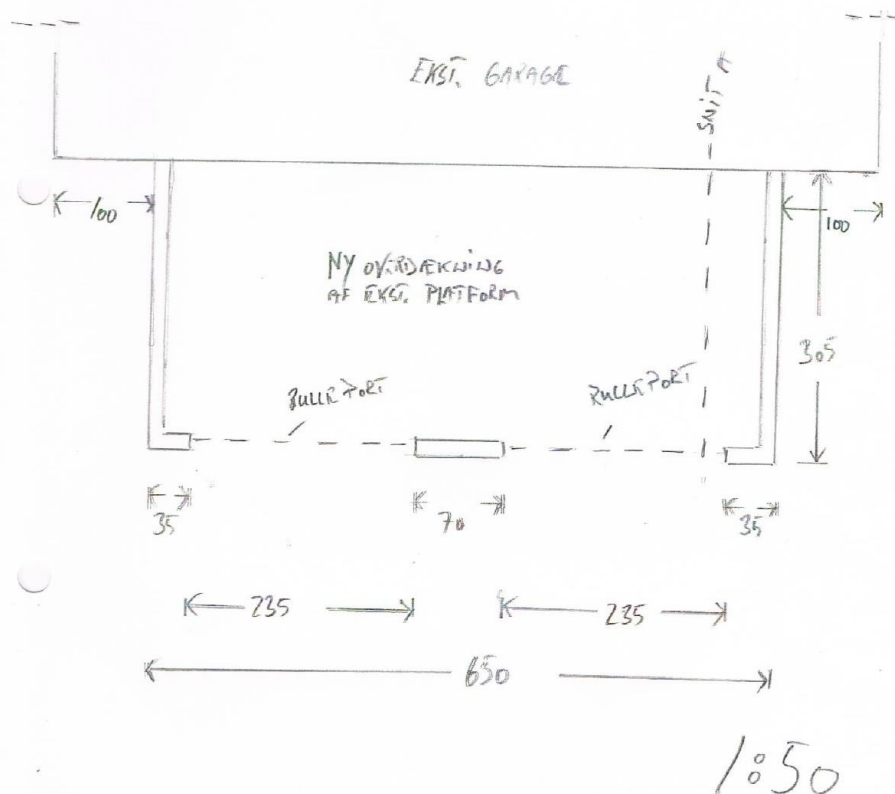
Oversigtskort som viser udhusets placering på ejendommen.

Ejendommens ejer har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af et mindre udhus til maskiner, havemøbler, mv. som er nødvendige for driften af ejendommen og de kultiverede bygningsnære arealer.

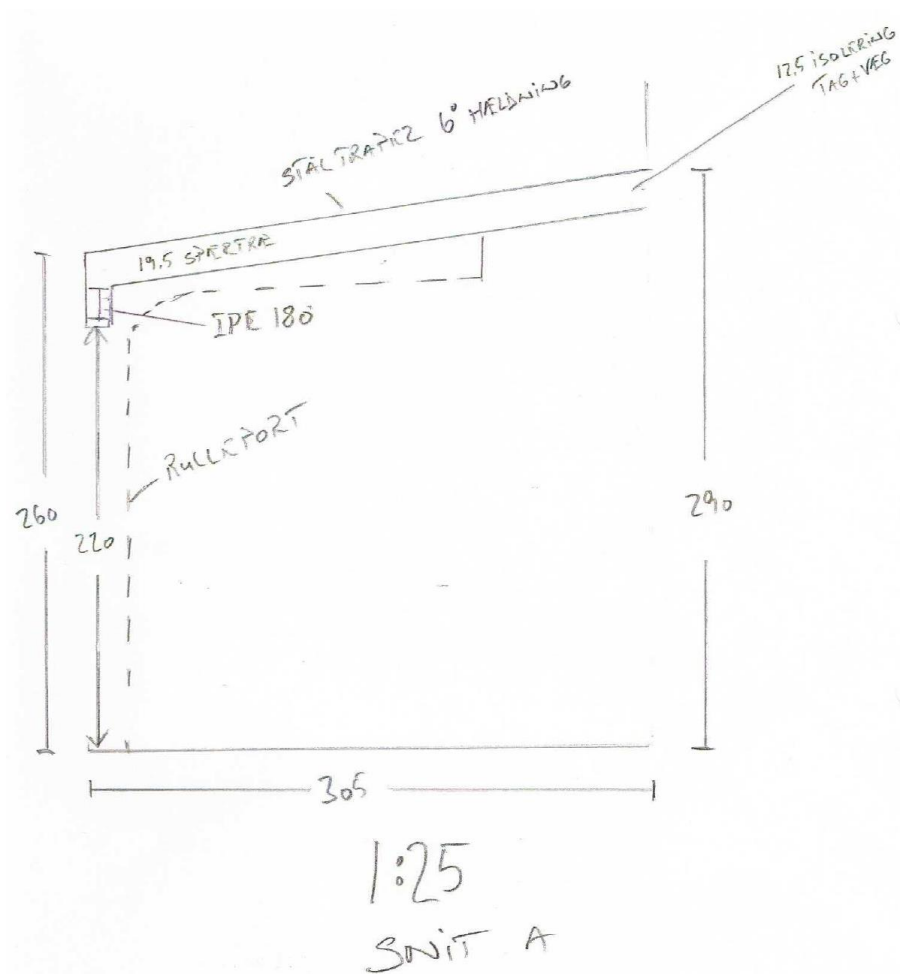
Bygningen er en lukket bygning på 19,8 m² på et eksisterende støbt areal, op ad en eksisterende bygning. Bygningen har en bredde på 6,5 m, og en længde på 3,05 m, med en facadehøjde på 2,6 m. Bygningen har ensidig taghældning væk fra den eksisterende garagebygning, den opføres op ad. Facaderne er beklædt med ivarplank, og gavlen er forsynet med to rulleporte.



Foto af garage inden udhuset blev opført.



Tegning med mål af udhus, som er opsat i forlængelse af garage med mål angivet i cm.



Tværsnit af tilbygget udhus med mål angivet i cm.



Foto af det opførte udhus.



Foto af det opførte udhus set fra siden.



Foto af det opførte udhus set fra siden.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om lovliggørelse af udhus på 20 m² i forlængelse af eksisterende garage, kræver tilladelse efter landzonebestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.



Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 4. oktober 2024 til den 18. oktober 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.4.008.D – Gåsvig Kro og lokalplan KE 5 - Hytteby, fritidsaktiviteter og krovirksomhed ved Gåsvig på Kegnæs. Udhuset opføres i byggefelt B i lokalplanen og skal benyttes til maskiner, havemøbler, mv. som er nødvendige for driften af ejendommen og de kultiverede bygningsnære arealer.

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 ca. 400 m øst for ejendommen. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. H173 og fuglebeskyttelsesområde nr. F64. På baggrund af 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:

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 173		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	
Arter:	Marsvin (1351)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 64		
Fugle:	Edderfugl (T)	Hvinand (T)

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på afstanden til området, samt at bygningen opføres på et eksisterende støbt dæk, beliggende på en parkeringsplads helt bygningsnært på ejendommen, uden at kapaciteten af virksomheden udvides.



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 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 udsleses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Anden lovgivning

Kystdirektoratet har den 11. marts 2024 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til at opføre et mindre udhus til driften af virksomheden inden for strandbeskyttelseslinjen (J.nr. 23/08582-3).

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

Ønsker I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 19. november 2024**.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I 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 har været benyttet som kro siden 1937 og er omfattet af kommuneplanramme til offentlige formål og lokalplan til rekreativt område. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at denne udpegning ikke er aktuel for den pågældende ejendom.</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 landskabssammenhænge.</p>	<p>Der er tale om en mindre tilbygning, som bygges i forlængelse af eksisterende bygningsmasse. Grundet den beskedne størrelse og placering, vurderer Sønderborg Kommune at en lovliggørelse af tilbygningen, ikke påvirker eller slører de større landskabssammenhænge 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: Kegnæs med bemærkningen – beskyt udsigt og Kegnæs med bemærkningen beskyt. Sønderborg Kommune vurderer at tilbygningen ikke påvirker ind- eller udsigt over det bevaringsværdige landskab eller forringer områdets oplevelsesværdier væsentligt, da der er tale om en mindre tilbygning til eksisterende bygningsmasse, som er tilpasset øvrigt byggeri på ejendommen.</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</p>	<p>Ejendommen ligger indenfor landskabsanalysens karakterområde 19 – Kegnæs Halvø. Landskabet på Kegnæs Halvø er kendetegnet ved et lavtliggende stille og roligt ferie- og</p>



<p>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>landbrugslandskab med mange naturområder i lavbundsområderne langs kysten og i den nordlige del af området. Landskabet er herudover præget af udsigterne til det omgivende farvand og modstående kyster.</p> <p>Der er ansøgt om en mindre udvidelse af udhusareal i tilknytning til kroen. Ansøgningen er begrundet med et behov for, at maskiner til driften samt havemøbler, mv. til ferielejlighederne, kan komme under tag, hvorved levetid forlænges og oplevelsen af ejendommen og kystlandskabet forbedres. Der er tale om en mindre tilbygning i forlængelse af eksisterende bygningsmasse. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund, at lovliggørelse af tilbygningen ikke forringer eller forhindrer oplevelserne i kystlandskabet 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-
byggesager@sonderborg.dk](mailto: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.