

Susanne Løper
GI Kirkevej 21
6300 Gråsten

Landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 193 m², garage på 75 m², udhus på 10 m², orangeri på 21 m² samt overdækning på 18 m² på ejendommen matr.nr. 813 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs, der ligger på Nederbyvej 147, 6300 Gråsten

Sønderborg Kommune har den 20.04.2023 modtaget din ansøgning om etablering af et enfamiliehus på 193 m², garage på 75 m², udhus på 10 m², orangeri på 21 m² samt overdækning på 18 m².

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et enfamiliehus på 193 m², garage på 75 m², udhus på 10 m², orangeri på 21 m² samt overdækning på 18 m² på ejendommen matr.nr. 813 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs, der ligger på Nederbyvej 147, 6300 Gråsten. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.



Oversigtsbillede med ejendom markeret med grønt

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

04-07-2023
23/60189
KS: lbfe

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Byggeriet udføres som ansøgt i materialet modtaget den 20.04.2023 og seneste revision modtaget 05.06.2023.

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 tirsdag den 04.07.2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 01.08.2023 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

Det nye enfamiliehus erstatter en eksisterende helårsbeboelse på 115 m² samt udhusbygninger, der nedrives. Der er i forbindelse med etableringen af den nye bolig arealoverført 2291 m² fra matrikel 20a til grunden (813). Der er overført 97 m² fra matrikel 813 til matrikel 20a. Dermed bliver matrikel 813 fremtidigt 2916 m² (boligmatrikel), mens matrikel 20a bliver 193839 m² med landbrugspligt.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at byggeriet har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at ejendommen ikke er i strid med kommunens praksis.

Vilkår

Ændringen i matrikel 813 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs og 20a Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs sker jf. indsendt materiale fra landmåler Geopartner jf. j.nr. 10232676.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 193 m², garage på 75 m², udhus på 10 m², orangeri på 21 m² samt overdækning på 18 m² på ejendommen matr.nr. 813 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs, der ligger på Nederbyvej 147, 6300 Gråsten. Dette kræver landzonetilladelse, da der er tale om ny bebyggelse.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at opføre et enfamiliehus på 193 m², garage på 75 m², udhus på 10 m², orangeri på 21 m² samt overdækning på 18 m² på ejendommen matr.nr. 813 Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs, der ligger på Nederbyvej 147, 6300 Gråsten kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at ejendommen er af underordnet betydning for naboerne i området,

fordi den er omkranset af marker der ligeledes af ansøger jf. planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er 1.410 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Det er kommunens vurdering, at byggeriet ikke vil beskadige eller påvirke 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:

- Landskab
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

Værdifulde landskaber. Retningslinje 2.1.3. I de værdifulde landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier. Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes så der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Større nødvendige bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabsanalysens under det enkelte karakterområde

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.

Øvrige forhold

- Forurenet 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 levn 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 byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig T 8872 4082 eller E byg-bolig@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Paul Neuper Kjeldal
Telefon 88725788
pakj@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 videresender 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.

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk



Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

Vedlagt tegningsmateriale



Bilag til afgørelse
Sønderborg

Der er ikke foretaget undersøgelse vedr. tinglyste servitutter eller offentligretlige rådighedsindskrænkninger i forhold til et eventuelt bygge- og anlægsprojekt.

Der er ikke foretaget undersøgelse vedr. evt. ikke tinglyste underjordiske ledninger, kabler, kommunikationsanlæg m.v., herunder ved opslag i LER, Ledningsejerregistret i Danmark.

En sådan undersøgelse/kortlægning udføres gerne efter nærmere aftale.

Signaturer iflg. Dansk Standard 198

Nederbyvej 147, Rinkenæs, 6300 Gråsten - Koteplan

Opmålt d. 03/04 2023 af NBA

J.nr.: 10232676 / nba Målf.: 1:500 A3H Koord.sys.: DKT M2 DVR90



Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

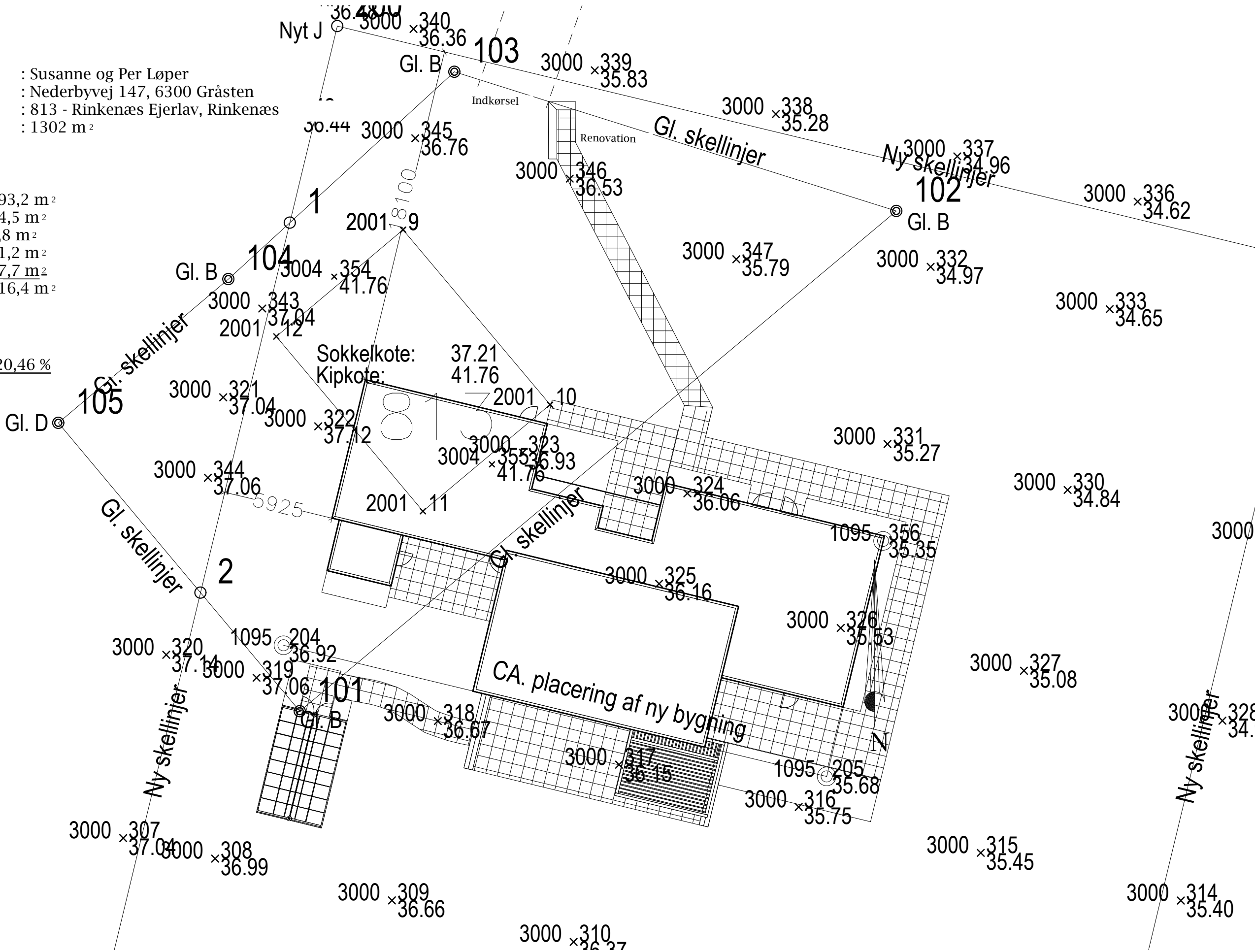
Dato:
4. april 2023

Rev.dato:

Bygherre : Susanne og Per Løper
Byggeadresse : Nederbyvej 147, 6300 Gråsten
Matrikelbetegnelse : 813 - Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs
Grundareal (nyt skel) : 1302 m²

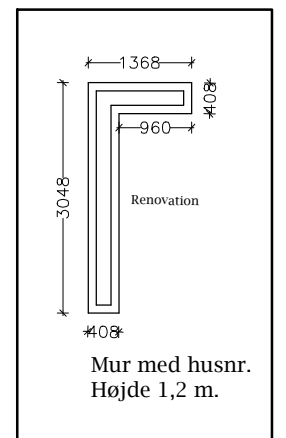
Ny villa:
Boligareal = 193,2 m²
Garage = 74,5 m²
Redskabsrum = 9,8 m²
Orangeri = 21,2 m²
Overdækning = 17,7 m²
Ialt = 316,4 m²

Bebyggelsesprocent:
$$\frac{(316,4 - 50)}{1303} = 20,46 \%$$



Nederbyvej 147, 6300 Gråsten			
BYGHERRE: Susanne og Per Løper			
EMNE: Situationsplan		TEGN. AF: HJO	TEGNING NR.: 01
DATO: 17.05.2023	REV. DATO:	FORMAT: A3	SKALA: 1:200
REVISION:			
ARKITEKTLADEN A/S, Kolvigs Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01. Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk			

Højtsiddende vinduer



**BJÆLKER OG SØJLER UDFØRES IHT.
INGENIØR-/LEVERANDØR BEREKNINGER**

Nederbyvej 147, 6300 Gråsten

BYGHERRE: Susanne og Per Løper

EMNE: Stueplan

TEGN. AF: HJO

TEGNING NR.: 03

DATO: 17.05.2023

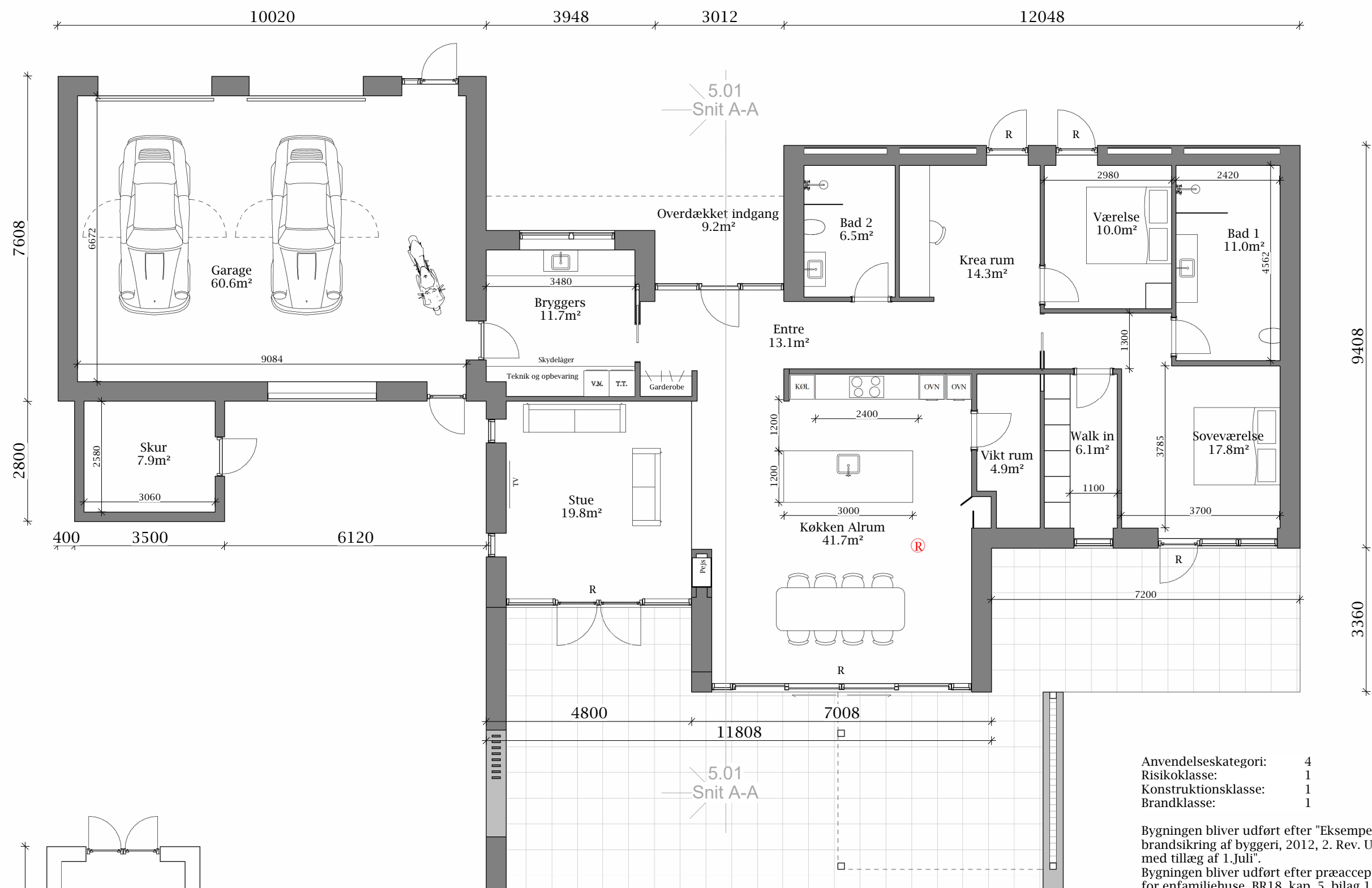
REV. DATO:

FORMAT: A3

SKALA: 1:100

REVISION:

ARKITEKTLADEN A/S, Kolvig's Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01. Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk



Anvendelseskategori: 4
 Risikoklasse: 1
 Konstruktionsklasse: 1
 Brandklasse: 1

Bygningen bliver udført efter "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri, 2012, 2. Rev. Udgave 2016 med tillæg af 1. juli".
 Bygningen bliver udført efter præaccepterede løsninger for enfamiliehuse, BR18, kap. 5, bilag 1

Signaturforklaring:

Ⓡ = Røgalarm
 R = Redningsåbning

Boligareal 193,2 m² Garage 74,5 m² Skur 9,8 m² Orangeri 21,2 m²

Myndighed



Nederbyvej 147, 6300 Gråsten

BYGHERRE: Susanne og Per Løper

EMNE: Stueplan

TEGN. AF: KLS

TEGNING NR.: 3.01

DATO: 20.04.2023

REV. DATO:

FORMAT: A3

SKALA 1 : 100

REVISION: No

ARKITEKTLAGEN A/S, Kolvigs Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01. Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk



FACADE MOD NORD



FACADE MOD SYD

Materialebeskrivelse:

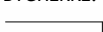
Facade: Gulig mursten som Egersund tegl Aks
Træbeklædning

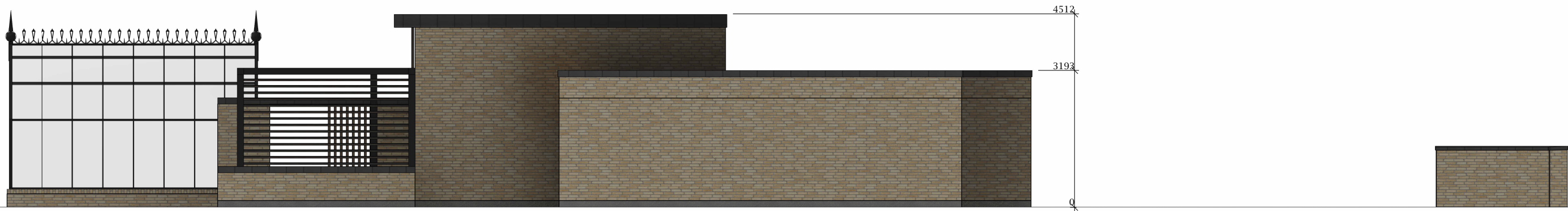
Vinduer: Farve indv.: Hvid Ral 9010
Farve udv.: Sort Ral 9005

Tag: Sort tagpap



Myndighed

Nederbyvej 147, 6300 Gråsten			
BYGHERRE: Susanne og Per Løper			
	EMNE: FACADER - NORD & SYD		TEGN. AF: KLS
			TEGNING NR.: 4.01
	DATO: 20.04.2023	REV. DATO:	FORMAT: A3
			SKALA 1 : 100
REVISION: No			
ARKITEKTLADEN A/S, Kolvigs Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01.Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk			



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST

Materialebeskrivelse:

Facade: Gulig mursten som Egersund tegl Aks
Træbeklædning

Vinduer: Farve indv.: Hvid Ral 9010
Farve udv.: Sort Ral 9005

Tag: Sort tagpap



Myndighed

Nederbyvej 147, 6300 Gråsten

BYGHERRE: Susanne og Per Løper

EMNE: FACADER ØST & VEST

TEGN. AF: KLS

TEGNING NR.: 4.02

DATO: 20.04.2023

REV. DATO:

FORMAT: A3

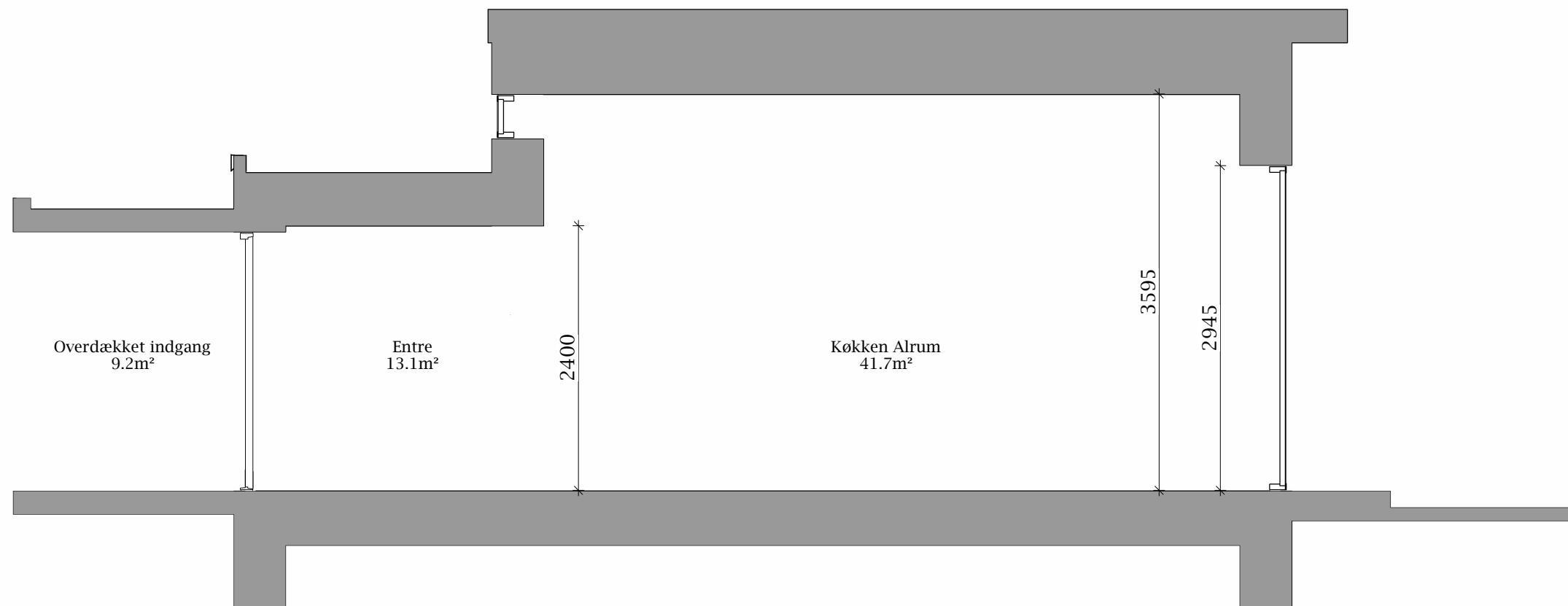
SKALA 1 : 100

REVISION: No

ARKITEKTLADEN A/S, Kolvigs Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01. Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk







Snit A-A



Myndighed

Nederbyvej 147, 6300 Gråsten

BYGHERRE: Susanne og Per Løper

EMNE: SNIT - A-A

TEGN. AF: KLS

TEGNING NR.: 5.01

DATO: 20.04.2023

REV. DATO:

FORMAT: A3

SKALA 1 : 50

REVISION: No

ARKITEKTLADEN A/S, Kolvigs Gård, Mellemdammen 13 C 2.sal, Ribe. Tlf. 70 27 30 06, Fax. 75 12 30 01.Mail: mail@arkitektladen.dk www.arkitektladen.dk