

Landzonetilladelse til mindre lagerplads

Adresse: Nyrøjsvej 37, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 728, Lavensby, Havnbjerg

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af areal til lagerplads (lager for indkøbt muld og sandmaterialer).

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke opbevares containere eller skurvogne på pladsen
- Alt oplag skal være rene materialer. Marksten kan også opbevares på pladsen.
- Oplagsbunker må max. være 3 meter høje
- Der skal etableres og vedligeholdes et beplantningsbælte rundt om oplagspladsen. Beplantningen skal bestå af minimum 1 række af en blanding af løvfældende hjemmehørende danske træarter og buske, som f.eks. hvidtjørn, stilkeg, storbladet lind, småbladet lind, hyld, avnbøg, benved, spidsløn, navr, hassel, æble, mirabel, fuglekirsebær, alm. hæg, røn, æblerose og slåen.
- Beplantningen skal etableres 3 m fra vejen og må i de første 6 m ikke bestå af træer der 40 cm over jorden får en diameter over 10 cm.
- Minimum 50% af træarterne skal blive over 5 meter høje i udvokset tilstand.
- Planter skal ved udplantning være vitale, sunde og sygdomsfrie.
- Beplantningen skal være etableret senest førstkommende plantesesæson i 2025.
- Der må ikke opsættes belysning på pladsen.
- Pladsen skal fjernes hvis virksomheden lukker.
- Vilkårene skal tinglyses af ansøger på ejendommen senest 6 måneder efter landzonetilladelsen er givet med Sønderborg Kommune som påtaleberettiget. Ansøger afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen.

Byg og Bolig

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

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone.

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

12-12-2024
24/17808
KS: ammr

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



Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 12. december 2024. Klagefristen udløber den 9. januar 2025 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Lagerpladsen har eksisteret siden 1993, hvor den er omtalt i et tilsynsbrev fra Nordborg Kommune. Landzonetilladelsen til lagerpladsen begrundes derfor i ansøgers forventning om, at pladsen var blevet tilladt af Nordborg Kommune. Lagerpladsen skal dog have samme anvendelse som den har havde i 1993 (vurderet ud fra luftfotos) - altså en plads til oplag af rene materialer.

Pladsen tilpasses landskabet med afskærmende beplantning af egnskarakteristiske arter og det vurderes, at det ikke vil påvirke oplevelsen af landskabet væsentligt.

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 og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Vilkår om højdebegrænsninger på oplagsbunker skal mindske den visuelle indvirkning af pladsen på landskabet.

Ved at etablere beplantning rundt om pladsen, sløres den delvist i landskabet.

Beplantningen skal bestå af arter der passer til en placering i det åbne land på dette sted. Se eksempler i liste under *Vilkår*.

Beplantningens afstand til vejen samt begrænset stammediameter stilles pga. vejsikkerhed.

Vilkåret om belysning skal sikre, at der ikke sker lyspåvirkning af landskabet og det åbne land.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage i perioden fra den 8. november 2024 til den 22. november 2024, jævnfør forvaltningslovens § 19².

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

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

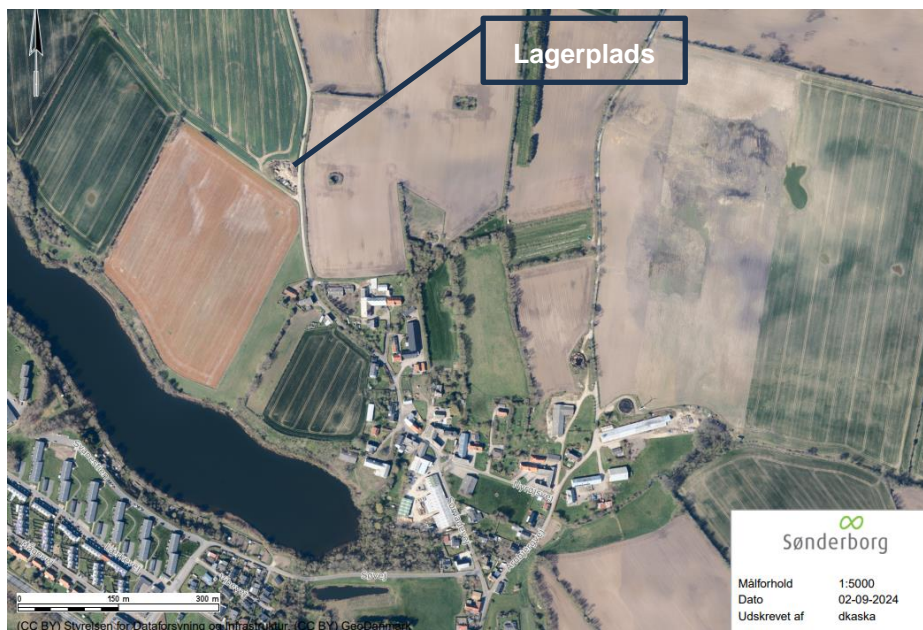
Redegørelse for det ansøgte projekt

Der er den 18. september givet afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at lovliggøre en lagerplads til skurvogne, containere samt indkøbt muld og sand.

Kommunen har efterfølgende oplyst, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til et mindre oplag af rene materialer.

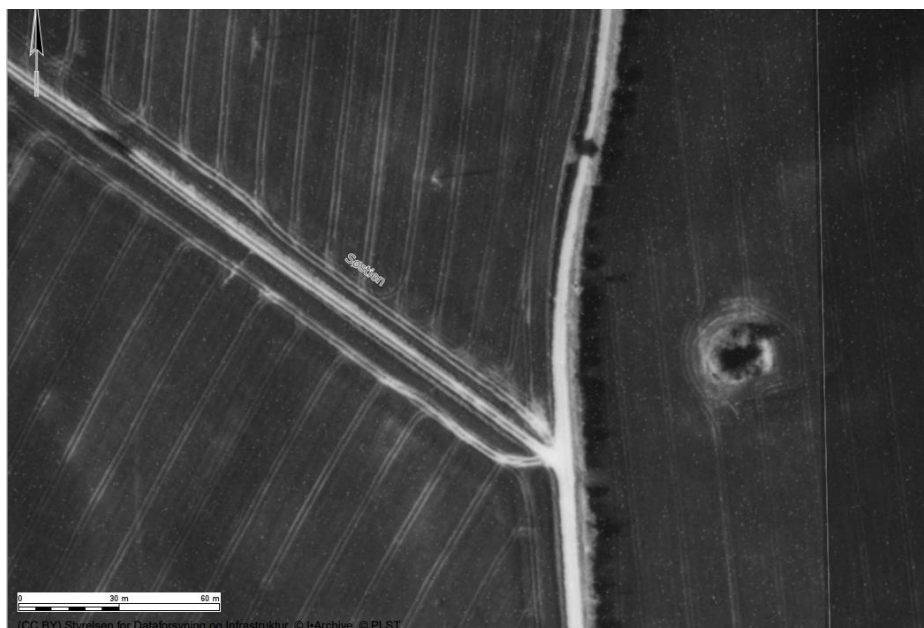
Lagerpladsen er beliggende på ejendommen på adressen Nyrøjsvej 37, 6430 Nordborg.

Lagerpladsen ligger ca. 120 m fra Lavensby, ud til Nyrøjsvej og Søstien. Der er ca. 450 m i luftlinje fra lagerpladsen til virksomheden (Nyrøjsvej 11, 6430 Nordborg), som ejer og benytter lagerpladsen.



Oversigtskort som viser lagerpladsens placering på matrikelnummer 728 Lavensby, Havnbjerg

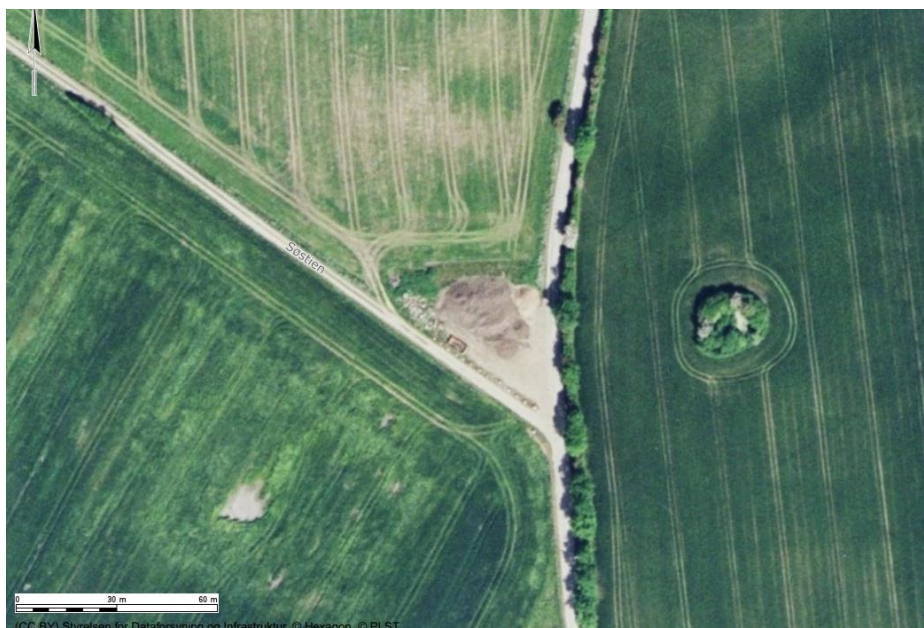
Pladsen har eksisteret siden 1993 og har gennem årene udviklet sig fra en plads med et mindre oplag af materialer til at være en lagerplads til skurvogne, containere og byggematerialer, se nedenstående fotos:



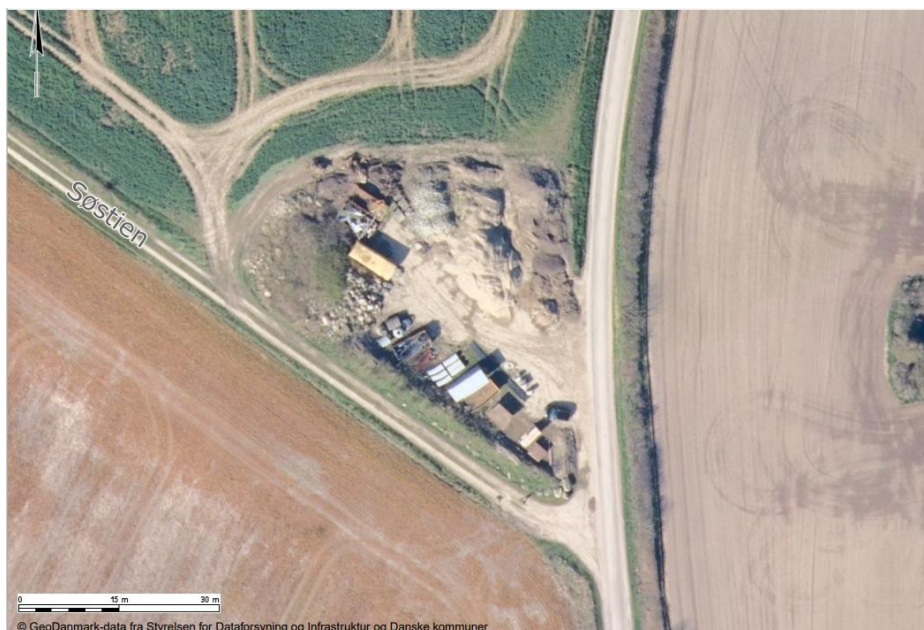
Luffoto som viser arealet før etablering af pladsen i 1989. Målestok 1:1000.



Luffoto som viser lagerpladsen i 1995. Målestok 1:1000.



Luffoto fra 2006, hvor der første gang dokumenteres en container på pladsen. Målestok 1:1000.



Luffoto som viser lagerpladsen i 2023. Målestok 1:500.

Pladsen er omtalt i et tilsynsbrev fra Nordborg Kommune i 1993, hvor pladsen var under etablering. Der nævnes dog ikke hvad pladsen skal anvendes til eller hvor stor den skal være. Det har ikke været muligt for ansøger eller Sønderborg Kommune at finde en landzonetilladelse til en lagerplads det pågældende sted. Kommunen har vurderet, at ansøger har en berettiget forventning om at området kan benyttes til oplagsplads, som den var ved tilsynet i 1993.

Lovgrundlag



Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om lovliggørelse af ændret anvendelse af areal til lagerplads (lager for indkøbt muld og sandmaterialer) kræver tilladelse efter bestemmelserne i 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 ikke er naboer i umiddelbar nærhed og fordi den dyrkede mark, som pladsen er placeret på også ejes af ansøger, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

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
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 2310 meter fra ejendommen. 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 udpegningsgrundlaget:

| H173 Bredgrund | |
|-----------------------|---------------------------|
| Kode | Udpegningsgrundlag |
| 1351 | Marsvin |
| 1110 | Sandbanke |
| 1160 | Bugt |
| 1170 | Rev |

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 du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig 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

- 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 9. januar 2025

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen 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>Pladsen optager en lille del af en tidligere opdyrket mark. På grund af pladsens begrænsede størrelse vurderes det ikke at have væsentlig indflydelse på landbrugserhvervet.</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 landskabssammenhængene.</p> | <p>Pladsen er placeret i det større sammenhængende landskab mellem Købingsmark og Lavensby. Da pladsen tilpasses landskabet med afskærmende beplantning af egnskarakteristiske arter, vurderes det ikke at påvirke oplevelsen af landskabet.</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>Pladsen er placeret i det bevaringsværdige landskab vest for Lavensby med bemærkningen: "beskyt udsigt".</p> <p>Landskabet er karakteriseret af bølgede marker i varierende skala og mange forskellige landskabselementer (Sønderborg Kommunes Landskabskarakteranalyse).</p> <p>Pladsen afskærms af beplantning af egnskarakteristiske arter og vurderes derfor ikke at forringe oplevelsesværdierne i landskabet.</p> |
| <p>2.1.5 Geologiske interesser</p> <p>Geologiske profiler i kystkliner og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige.</p> <p>Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske</p> | <p>De geologiske profiler, som kendetegner landskabet, er ikke fremtrædende i dette område. Det er kommunens vurdering, at pladsen, ikke vil sløre eller forringe oplevelsen af landskabets geologiske tilblivelse væsentligt.</p> |



| | |
|--|--|
| <p>tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.</p> | |
|--|--|

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderjylland@friluftsradet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.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.