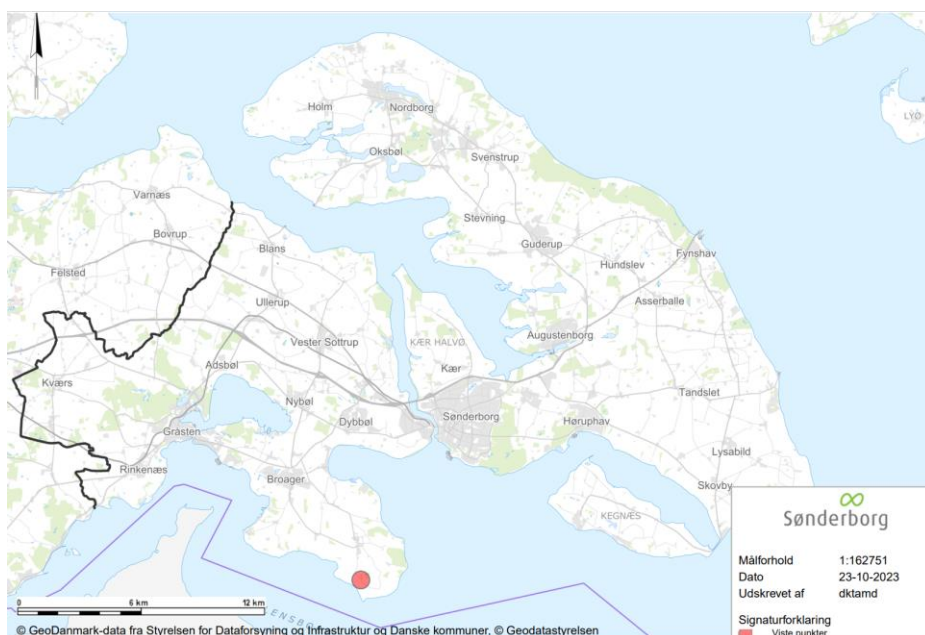


Landzonetilladelse til at opføre nyt stuehus, kontor og garage – Skeldemark 10, Skelde, 6310 Broager

Sønderborg Kommune har den 29. september 2023 modtaget jeres ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt stuehus på 200 m², kontorbygning på 96 m² og garage på 96 m², på jeres landejendom. Stuehuset skal erstatte det eksisterende stuehus, som nedrives.



Oversigtskort som viser placeringen af ejendommen Skeldemark 10, Skelde – markeret med rød prik.

Det kræver en landzonetilladelse at opføre et nyt stuehus, når det vurderes, at stuehuset ikke ligger i tilknytning til ejendommens driftsbygninger. Der søges om et stuehus i 2 plan med saddeltag.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt stuehus på 200 m², en kontorbygning på 96 m² og en garage på 96 m² på

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

10-11-2023
23/68765
KS: ammr

matr.nr. 13 Skelde, Broager, der ligger på Skeldemark 10, 6310 Broager, jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- Det eksisterende stuehus skal nedrives, når det nye står færdigt.

I 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' fredag den 10. november 2023. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den fredag den 08. december 2023 kl. 23.59, jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager besked om, at der er klaget inden for klagefristen på 4 uger, får I besked herom fra os. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Det eksisterende stuehus er et traditionelt typehus, der stilmæssigt ikke matcher driftsbygningernes høje trempelfacader.



Fotoudsnit som viser det nuværende stuehus – traditionelt typehus.

Stilmæssigt vil det ansøgte stuehus passe bedre til de eksisterende driftsbygninger.



Fotoudsnit som viser de nuværende driftsbygninger.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at stuehus, kontor- og garagebygning har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn, vi som planmyndighed skal varetage.

Vilkår

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om, at anvende ikke reflekterende materialer for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende landskab, og for at undgå mulige nabogener i nærområdet.

Det eksisterende stuehus skal fjernes, da der ikke må oprettes nye bolig-enheder uden for kommuneplanlagte arealer.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring da vilkårene er de samme vilkår, som der var i den tidligere landzonetilladelse, som er accepteret af ejer.

Redegørelse

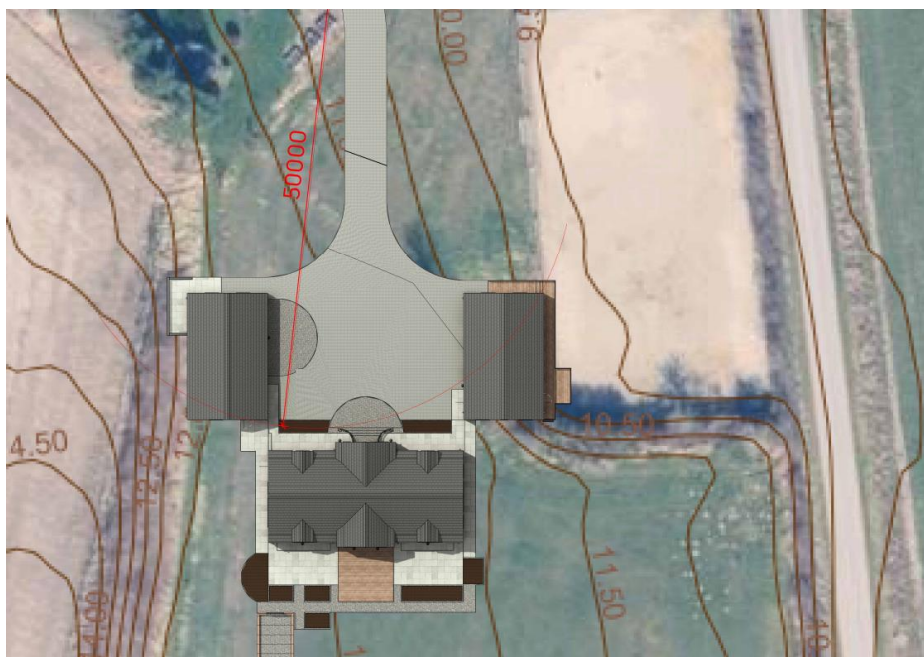
Sagsforløb

Der er den 06. september 2022 givet landzonetilladelse til at opføre to nye bygninger, bestående af et nyt stuehus på 194 m² samt en garage-/administrationsbygning på 194 m².

Den 29. september 2023 indsender I et revideret projekt, hvor I ønsker at opføre tre bygninger i stedet for to, som er bestående af et nyt stuehus, en ny kontorbygning og en ny garage.

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til at opføre et nyt stuehus på 200 m², en kontorbygning på 96 m² og en garage på 96 m², på jeres landejendom beliggende Skeldemark 10, Skelde, 6310 Broager.



Situationsplan som viser bygningernes placering ved eksisterende ridebane.



Skitse af nyt stuehus og garagebygning.



Skitse af nyt stuehus og kontorbygning.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte projekt kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4 i perioden fra den 25. oktober 2023 til den 08. november 2023. Der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Natura 2000

Der er ca. 450 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område:

Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og fuglebeskyttelsesområdet: Flensborg Fjord og Nybøl Nor. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil beskadige eller påvirke de beskyttede Natura 2000-områder væsentligt, da der allerede er beboelse og garage på matriklen, med ca. samme placering.

Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV: markfirben, strandtudse, stor vandsalamander, spidssnudet frø og løvfrø, da der ikke er vandhuller i umiddelbar nærhed af det projekterede område.

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 udpegninger i kommuneplanen:

Større sammenhængende landskaber. Retningslinje 2.1.2. I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. De større sammenhængende landskaber skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene. Der må ikke etableres nyt byggeri eller anlæg som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Hvis etablering af større byggerier og tekniske anlæg er nødvendig, skal de placeres og udformes på en sådan måde, at de påvirker landskabet mindst muligt og tilgodeser værdierne i landskabet. Det gælder også udbygning og afgrænsning af byer. De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes fra stærkt lys fra permanent lysende eller belyste anlæg for at sikre imod visuel forstyrrelse fra lysforurening.

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.

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.

Kommunens vurdering

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med driftsbygninger, hvor det nuværende hovedhus er registreret som stuehus til landbrugsejendommen. Den nye bebyggelse placeres på ca. samme placering som det nuværende stuehus og området ændres derfor ikke markant fra den tidligere bebyggelse.

Det nye byggeri vurderes ikke til at forringe landskabets karakter eller oplevelsesmulighederne væsentligt, på grund af landskabets bølgede karakter. Den nye placering af stuehuset vil give en bedre udsigt fra Skeldemark 5 og 9 ned mod vandet.

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.
- Arkæologi: 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.

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 I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller byg-bolig@sonderborg.dk.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

Hvis I har spørgsmål til landzonetilladelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen
Telefon 23 69 11 67
tamd@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.

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 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.

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: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Byg & Bolig: byg-bolig@sonderborg.dk