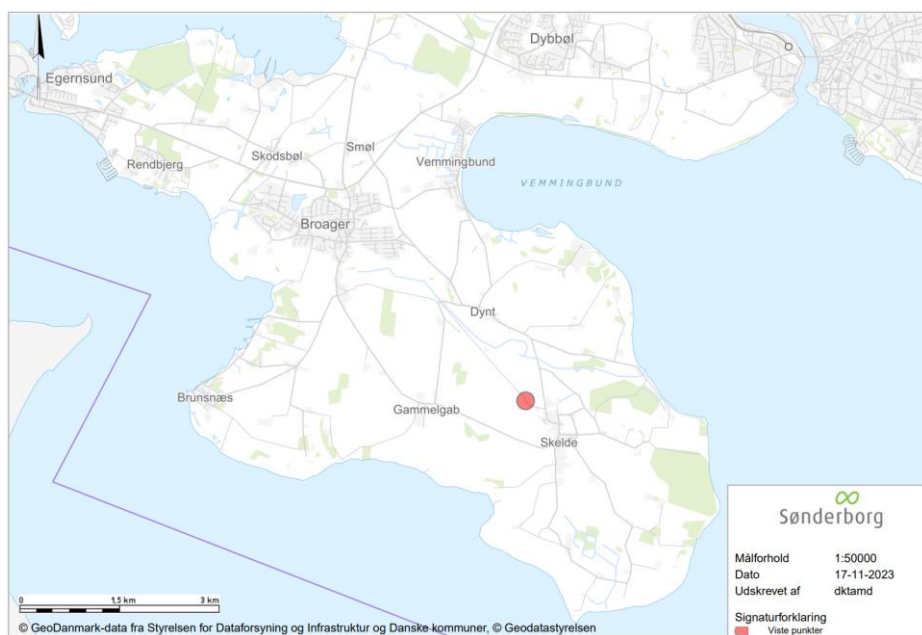


Landzonetilladelse til at opstille midlertidig beboelsesvogn – Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager

Sønderborg Kommune har den 12. oktober 2023 modtaget din ansøgning om at opstille en fritstående beboelsesvogn, som skal benyttes til kortvarig beboelse, imens I bygger nyt hus.



Oversigtskort som viser ejendommens placering – matr.nr. 203 Skelde, Broager.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opstille en midlertidig beboelsesvogn på 22 m² på ejendommen matr.nr. 203 Skelde, Broager, der ligger på Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager, jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

24-11-2023
23/72839
KS: aska

- Beboelsesvognen må kun benyttes af ansøger og skal fjernes senest ved udgangen af 2025. Hvis huset er færdigbygget tidligere, skal beboelsesvognen fjernes når huset står færdigt.

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' fredag den 24. november 2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet fredag den 22. december 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

Den nuværende beboelsesbygning har været ramt af brand i januar 2023. Der skal derfor bygges nyt hus, som erstatter den tidligere beboelsesenhed. Den ansøgte placering ligger i tilknytning til hovedbebyggelsen på ejendommen. Den midlertidige beboelsesvogn ligger afskærmet mod naboen mod syd, af eksisterende beplantning. Beboelsesvognen er midlertidig, da den kun skal benyttes under byggefasen, hvor den eksisterende bebyggelses rives ned og der bygges nyt hus.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at den ansøgte midlertidige beboelsesvogn har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at opstillingen af en midlertidig beboelsesvogn ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Vilkår

Vilkåret om fjernelse af den midlertidige beboelsesvogn, stilles da man i henhold til landzonereglerne, ikke må etablere ny beboelse udenfor rammelagte områder.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at opstille en fritstående midlertidig beboelsesvogn på 22 m², som skal benyttes til beboelse, imens I bygger nyt hus på matr.nr. 203 Skelde, Broager.



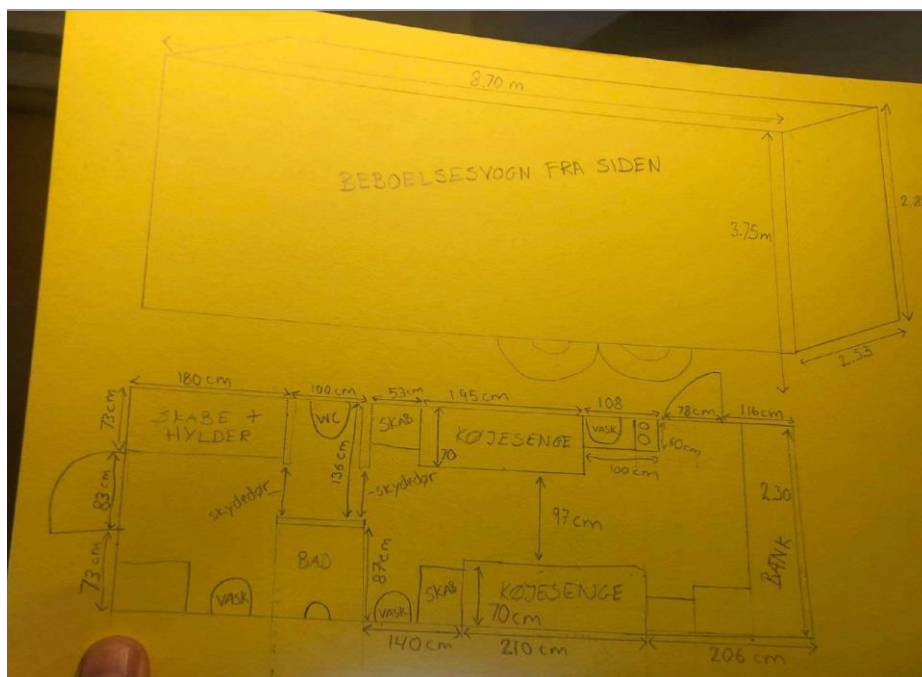
Situationsplan som viser placeringen af beboelsesvognen.



Foto af den midlertidige beboelsesvogn.



Foto af den midlertidige beboelsesvogn.



Situationsplan som viser mål og inddeling af beboelsesvogn.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om at opstille en midlertidig beboelsesvogn, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at opstillingen af en midlertidig beboelsesvogn er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der er afskærmende beplantning mod naboen mod syd, samt drivhus og garagebygning, før naboens hus, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er ca. 1,80 km fra det ansøgte til de nærmeste Natura 2000-områder: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og Flensborg Fjord og Nybøl Nor. Det er kommunens vurdering, at placering af en midlertidig beboelsesvogn, ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områderne, på grund af den store afstand til områderne. Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV, da beboelsesvognen placeres ved eksisterende bebyggelse, hvor der ikke er registreret vandhuller i umiddelbar nærhed.

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.

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Byggeriet er erstatningsbyggeri, for boligenhed som er brændt i januar 2023. Den midlertidige beboelsesvogn, skal fjernes når det nye byggeri står færdigt.

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.

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Byggeriet er erstatningsbyggeri, for boligenhed som er brændt i januar 2023. Det nye byggeri placeres med omtrent samme placering som den tidligere bebyggelse. Den midlertidige beboelsesvogn, skal fjernes når det nye byggeri står færdigt.

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.

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Udsigten over kystlandskabet bliver ikke forringet og beboelsesvognen vil ikke medføre forstyrrelser af landskabet, da den placeres ved eksisterende bebyggelse.

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.



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 88 72 40 82 eller byg-bolig@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 kommunes hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Hvis du har spørgsmål til landzonetilladelsen, er du 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

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Byg & Bolig, Sønderborg Kommune: byg-bolig@sonderborg.dk