

Geopartner Landinspektører A/S
Kongevej 58
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til udstykning af parcelhusgrund

Adresse: Stenderup 26, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 136, Stenderup, Nybøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til udstykning af parcelhusgrund på ca. 2.000 m².

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om udstykning i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 25. oktober 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 22. november 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. I skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Udstykningen ligger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i landsbyen Stenderup og indenfor den gældende kommuneplanramme for området. Den nye matrikel afgrænses naturligt med levende hegn mod marken mod nord og beplantning mod vest ind til nabo, som danner en naturlig linje for afsætning af skel. Sønderborg Kommune vurderer at der kan udstykkes en byggegrund og bygges en bolig på arealet uden de landskabelige udpegninger eller kulturmiljøet påvirkes væsentligt. En bolig på dette areal holder sig indenfor husrækken linjen med den øvrige klynge af eksisterende bebyggelse i landsbyen.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-10-2024
24/17280
KS: ammr

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 30. september 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Sønderborg Kommune har fået en ansøgning fra GeoPartner A/S, som på vegne af Stenderup 26, 6400 Sønderborg, søger om landzonetilladelse til udstykning af parcelhusgrund.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 136, Stenderup, Nybøl.

Der søges om at udstykke en grund på ca. 2.000 m². Udstykningen vil medføre, at der opstår en ny ejendom med sit eget matrikelnummer. Der etableres en ny indkørsel/overkørsel til og fra den offentlige kommunevej 'Stenderup', ved siden af Stenderup 24 (vejadgang er vist med rød pil på nedenstående kort).



Oversigtskort som viser ejendommen og det ønskede udstykkede areal med rød skravering.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om udstykning af parcelhusgrund kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 10. oktober 2024 til den 24. oktober 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.2.001.G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stenderup. Kommuneplanrammen regulerer ikke udstykning. Kommuneplanrammen foreskriver, at ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistoriske bevaringsværdige fortelandsby. Ny bebyggelse skal derfor placeres i nærheden af den øvrige nabobebyggelse. Derudover skal landskabelige hegnsplantninger som udgangspunkt bevares.

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:

- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer



- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der består af habitatområde nr. H173. Der er ca. 1.900 m til området. Området er udpeget som Natura 2000-område på grund af en række naturtyper og arter:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundsløbende fiskeri. Projektet påvirker ikke naturtyperne i udpegningsgrundlaget. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne.

Herudover er Natura 2000-området, Flensborg Fjord og Nybøl Nor, som består af fuglebeskyttelsesområdet F64 ca. 1.900 m fra det ansøgte. Området er udpeget på grund af følgende arter:

Arter
Edderfugl
Hvinand

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 natur-typer, der er på udpegningsgrundlagene.

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.



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

Adgangstilladelse til grunden skal søges hos afdeling Anlæg og Infrastruktur via mail projektoganlaeg@sonderborg.dk

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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 22. 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>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, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab: Stenderup fortelandsby. Landsbyens hovedstrukturer fra middelalderen er bevaret, hvor byens huse og gårde ligger langs vejen i en ring om en åben forte. Da denne udstykning ligger i naturlig forlængelse af den øvrige bygningsmasse i husrækken i ringen, vurderer Sønderborg Kommune at udstykningen ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen</p> <p>Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke vil påvirke bestemmelserne for kystnærhedszonen væsentligt, da udstykningen sker i naturlig forlængelse af anden bebyggelse i området.</p>
<p>4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer</p> <p>I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke påvirker det værdifulde kulturmiljø væsentligt, da udstykningen ligger i naturlig forlængelse af den øvrige bygningsmasse i husrækken. Derudover skal landskabelige hegnsplantninger som udgangspunkt bevares og ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige fortelandsby, så nyt byggeri etableres med respekt for bevaringsinteresserne i området.</p>



<p>4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber</p> <p>I kirkelandskabet kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.</p>	<p>Udstykningen sker i udkanten af denne udpegning. Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke vil påvirke det bevaringsværdige kirkelandskab væsentligt, da evt. ny bebyggelse på den udstykkede matrikel, holder sig inde på linje med eksisterende bebyggelse og derfor ikke vil sløre ind- og udsigt over kirkelandskabet yderligere, end den bebyggelse som er i området på nuværende tidspunkt.</p>
---	---

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.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.