

Thomas Kaj Sonne-Schmidt
Kongshøj 2
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen matr.nr. 71 Skelde, Broager, der ligger på Stensigmose 9, 6310 Broager

Sønderborg Kommune har den 2. april 2023 modtaget din ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på 177 m² med et overdækket areal på 34 m² som erstatning for den eksisterende bolig på Stensigmose 9 på Broagerland. Det nye byggeri er efter en dialog med Sønderborg Kommune tilladt flyttet ca. 50 m mod vest. Derudover tænkes etableret en træterrasse på godt 90 m² mod syd.



Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt enfamiliehus på 177 m² med et overdækket areal på 34 m² på ejendommen matr.nr. 71 Skelde, Broager, der ligger på Stensigmose 9, 6310 Broager. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må maksimalt terrænreguleres +/- 1 m
- Facaden skal fremstå i en mørk nuance.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

08-08-2023
23/38911
KS: ammr

- Den eksisterende bygning skal nedrives, inden der kan meddeles ibrugtagningstilladelse til det nye enfamiliehus.

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 8. august 2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 5. september 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 eksisterende bolig ligger lavt i terrænet med deraf følgende risiko for fugtproblemer. Det er i den konkrete sag kommunens vurdering, at vi kan tillade, at det nye enfamiliehus rykkes ca. 50 meter længere mod vest med en placering, hvor afskærmende beplantning slører for indblik fra vest.

Bygningens facade gives en mørk nuance for bedre at kunne indpasses i det omgivende landskab. Vejadgang til den nye beboelse skal ske fra Stensigmose, der forlænges mod nordvest.

Vilkår

Terrænet tillades justeret med maksimalt 1 meter for at få en plan byggeflade på det skrånende terræn.

Facadebeklædningen skal gives en mørk nuance for bedre at kunne indpasses i det omgivende landskab.

Det eksisterende stuehus skal nedrives, da der ikke tillades flere boligenheder på adressen.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus som erstatning for den eksisterende bolig på Stensigmose 9 på Broagerland.

Sagsforløb

Det er ved en besigtigelse af området i september 2022 vurderet, at vi kan tillade den nu ansøgte placering med vejadgang fra Stensigmose.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.



Kortet viser den nye boligs placering set i forhold til det eksisterende stuehus samt skitsering af det kommende vejforløb

Natura 2000

Der er ca. 350 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Det er kommunens vurdering, at nedrivning og genopførelse af et nyt enfamiliehus 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:

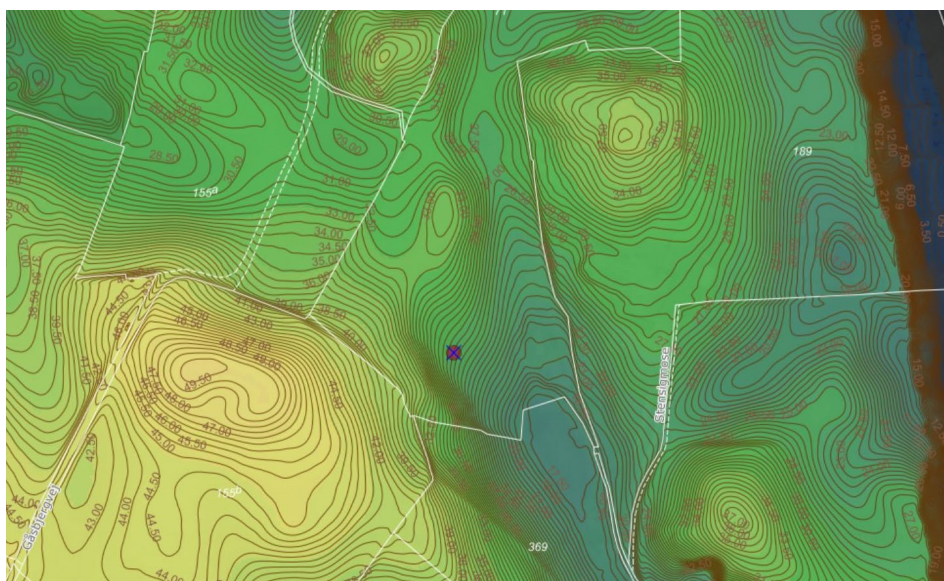
- Landskab
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

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 bebyggelses-strukturer. Større nødvendige bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksnings-strukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabs-analysens 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.



Landskabet, som stuehuset placeres i, er kuperet med bakker mod nord, syd, øst og vest. Kommunen har vurderet, at flytningen af stuehuset ikke vil give en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af landskabet.

Det nye stuehus vil ligge skjult i terrænet af det omgivende kuperede terræn samt de mange levende hegn og småskove i området. På grund af den stejle kystskråning vil stuehuset ikke kunne ses fra kysten.

*Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven
Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzone-tilladelse til det ansøgte, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen.
Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.*

Øvrige forhold

- Forurennet 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 Byg & Miljø.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen



Lone Bahn Frederiksen
Telefon 88 72 54 55
lbfe@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.

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk



Side 7

