

Att: Erik Schak
LIFA A/S Landinspektører
Vendersgade 26E
7000 Fredericia

Landzonetilladelse til at arealoverføre 297 m² fra matrikel nummer 383a Notmarkskov, Notmark og 112 m² fra vejlitra 7000e smst. til ejendommen med matr.nr. 424, Notmarkskov, Notmark der ligger på Svinget 18 6440 Augustenborg

Sønderborg Kommune har den 14. februar 2022 modtaget din ansøgning om arealoverførsel.

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at arealoverføre til ejendommen matr.nr. 424, Notmarkskov, Notmark der ligger på Svinget 18 6440 Augustenborg. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om udstykning i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- At det arealoverførte jord ikke bebygges.

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 22. november 2022. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 20. december 2022 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

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at matr. nr. 424, Notmarkskov, Notmark, kan få arealoverført 297 m², og fra matrikel nummer 383a Notmarkskov, Notmark og 112 m² fra vejlitra 7000e smst., da det ikke strider i mod de hensyn, kommunen varetager. Arealoverførelsen vil ikke have væsentligt indvirkning på det omkringliggende landskab, da der ikke sker

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

22-11-2022
22/5272
KS: ammr

fysiske ændringer. Arealoverførslen ligger i mellem eksisterende bebyggelse inde i Fynshav og der ændres udelukkende på de juridiske ejendomsforhold.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at arealoverførelsen har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med kommunens praksis.

Vilkår

Det arealoverførte jord er ikke omfattet af en lokalplan. Der stilles derfor krav om, at det arealoverførte jord ikke må bebygges, for at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. En eventuel ny beboelsesejendom og udhuse placeres inden for det lokalplanlagte område

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage. Jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har modtaget svar fra ansøger den 21. november 2022. Ansøger har oplyst, at de acceptere vilkåret i landzonen.

Redegørelse

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til at få arealoverført 297 m² fra matr.nr. 383a Notmarkskov, Notmark og 112 m² fra vejlitra 7000e smst. til ejendommen med matr.nr. 424, Notmarkskov, Notmark der ligger på Svinget 18 6440 Augustenborg.

Arealet ønskes udstykket, da en ny beboelsesejendom ønskes på den samlede matrikel på sigt. Arealoverførelsen ligger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i Fynshav og adgangsforholdene til matriklen ændres ikke med arealoverførelsen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om arealoverførsel kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1, da det ansøgte areal er beliggende i landzone og skal arealoverføres til en matrikel, som ligger i byzone.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at arealoverførelsen er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi arealoverførelsen ikke vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000

Der er cirka 480 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område. Det er kommunens vurdering, at arealoverførelsen 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.

Kommunen vurderer, at en eventuel matrikeloverførsel ikke vil have væsentlige negative konsekvenser for de landskabelige sammenhænge i området, da der ikke etableres nyt byggeri eller anlæg.

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. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabsanalysens under det enkelte karakterområde.

Kommunen vurderer, at arealoverførelsen ikke påvirker oplevelsen af landskabet negativt, da der udelukkende ændres på ejendomsforholdene

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.

Kommunen vurderer, at arealoverførslen ikke vil påvirke oplevelsen af og indsigten til eller over kystlandskabet negativt, da kysten ikke er synlig fra området omkring det ansøgte. Offentlighedens adgang til kysten påvirkes heller ikke af det ansøgte, da der ikke ændres på overordnede adgangsforhold.

Øvrige forhold

- Forurenet 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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

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

Venlig hilsen

Bastian Timm Schwarz
Landzonesagsbehandler
27 90 82 50
basc@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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

Vedlagt:

Oversigtskort

Kopi til:

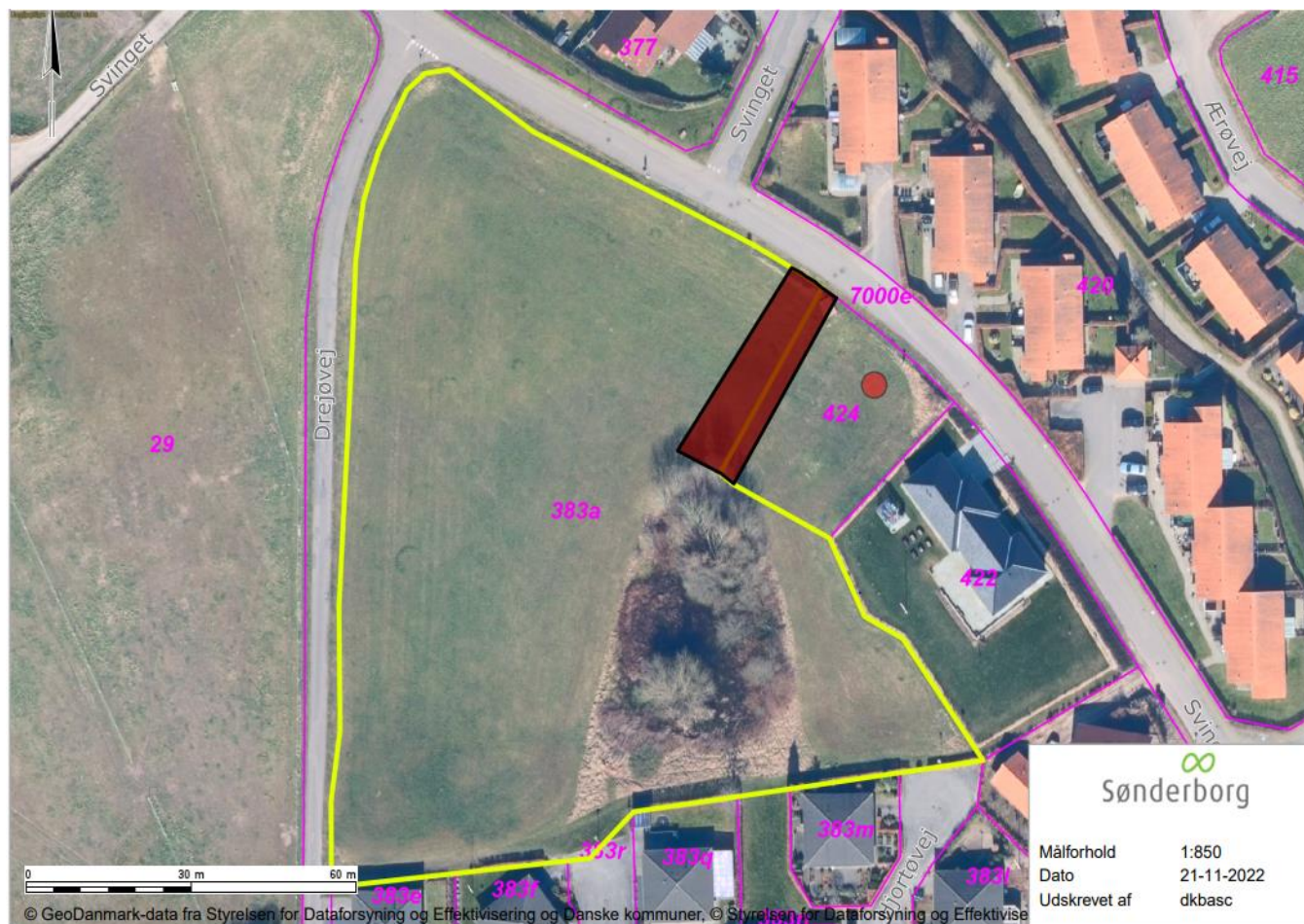
Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

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

Oversigtskort



Oversigtskort der angiver placeringen af matrikeloverførslen, der er vist med en rød polygon. Matriklen er markeret med en gul streg.