

UCON ApS
John Tranums Vej 23
6705 Esbjerg Ø

Landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassin, adgangsvej, pumpehus og teknikskab

Matrikelnr. 697 Nybøl Ejerlav, Nybøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassin samt etablering af adgangsvej og flytning af pumpestation og teknikskab.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der skal ske yderst begrænset pleje af bassinet, så den vegetation som naturligt indfinder sig og vokser op, bliver stående.
- Der må ikke foretages tilsåning af brinkerne efter endt jordarbejde.
- Der må ikke hegnes omkring anlægget.
- Bassinets udformning tilpasses landskabets karakteristika mest muligt, med en naturlig og afrundet form, som indpasses i det omgivende terræn.
- Adgangsvejen skal så vidt muligt etableres som grusvej. Hvor det ikke er muligt, skal vejen have en belægning af kombiasfalt.
- Pumpehus og teknikskab skal fremstå i jordfarver i en mørk nuance.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 13. september 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 11. oktober 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.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

13-09-2024
23/67215
KS: tamd

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning



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

Regnvandsbassinet placeres i en lavning i marken, hvor vandet naturligt vil samle sig. Formen på regnvandsbassinet og dets sider er tilpasset konturerne i omgivelserne og bidrager til indpasningen i landskabet, som er udpeget som karakterområde 4 - Nybøl Nor Teglværkslandskab i Sønderborg Kommunes landskabsanalyse.

Området, hvor regnvandsbassinet placeres, er dyrkede landbrugsarealer, som brydes op af mindre søer og våde områder. Regnvandsbassinet vil derfor ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet.

Kommunen lægger yderligere vægt på at regnvandsbassinet etableres med henblik på at forsinke og rense regnvandet fra befæstede arealer inden det uledes til nærliggende vandløb og Nybøl Nor. Etableringen er således forbundet med et samfunds – og miljømæssigt hensyn.

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 planmyndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Der stilles vilkår om begrænset pleje af arealerne, da et stort naturindhold vil minimere indtrykket af at bassinet er et teknisk anlæg og understøtte landskabskarakteren. Af samme årsag ønskes der ikke hegning omkring anlægget.

Vilkår til bassinets udformning stilles for at det kan indpasses i det omgivende terræn og minimere det tekniske udtryk.

Vilkårene om belægning på adgangsvej og farve på pumpehus og teknikskab, stilles for bedre at kunne indpasse anlæggene i det omgivende landskab.

Vilkårene i denne landzonetilladelse har været sendt i partshøring, jævnfør forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 11. september 2023 med tilhørende beskrivelse med reviderede tegninger af anlæg og anlægsvej fra den 14. november 2024.

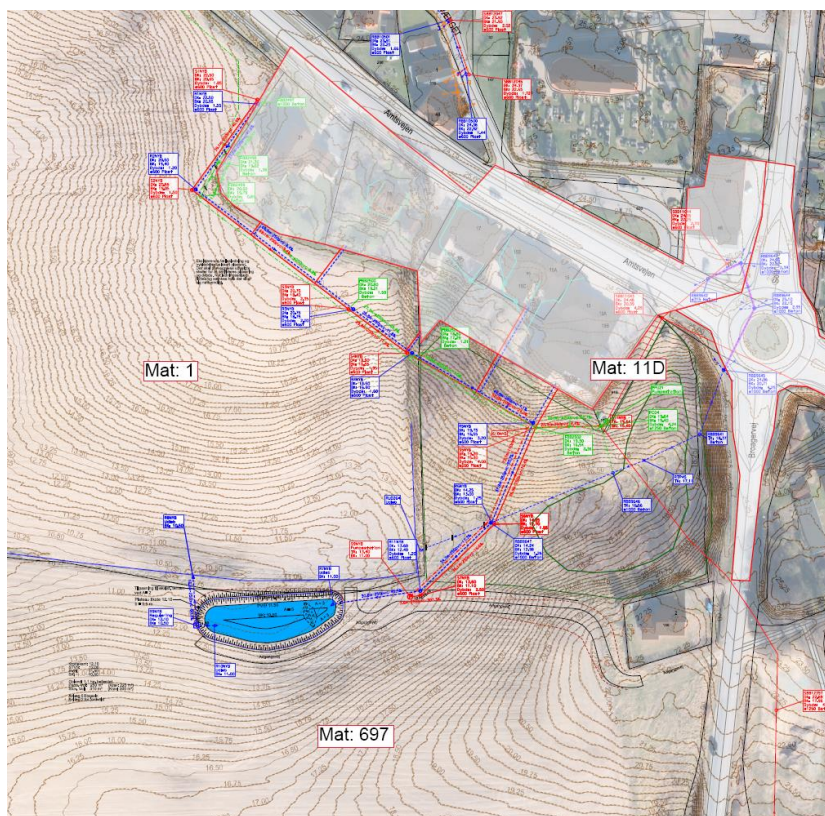
Redegørelse for det ansøgte projekt

Bassin

I har søgt om tilladelse til etablering af regnvandsbassin, på matr.nr. 697 Nybøl Ejerlav, Nybøl.



Oversigtskort som viser regnvandsbassinet's placering på matr.nr. 697 Nybøl Ejerlav, Nybøl (rød prik).



Figur 1 Oversigtskort med placering af regnvandsbassin. Se også vedlagt oversigtskort.

Bassinets formål er at rense og forsinke overfladevand fra ejendommene Amtsvеjen 13-21, samt nærliggende vejarealer inden udledning til vandløb og Nybøl Nor.

Regnvandsbassinet etableres mod nord med en kronekant, der tilpasses eksisterende terræn ved 1:4, dvs. at terrænet falder 1 meter i højden over 4 meter. Mod syd er terrænet fladere og der etableres ingen kronekant.

Brederne omkring bassinet anlægges forholdsvis flade for at bassinet skal se så naturligt ud som muligt og anlægges 1:5, dvs. at terrænet falder 1 meter i højden over 5 meter.

Regnvandsbassinet har et samlet areal på ca. 800 m² og har et permanent vandspejl på ca. 1 meters dybde.

Pumpestation og teknikskab

Udover etablering af bassinet skal den eksisterende pumpestation flyttes tættere på bassinet, se Figur 2 herunder. Pumpehuset kommer til at have samme størrelse som det nuværende: H: 1 m, B: 2 m, L: 2,5 m.



Figur 2 Kort med ny placering af pumpehus.



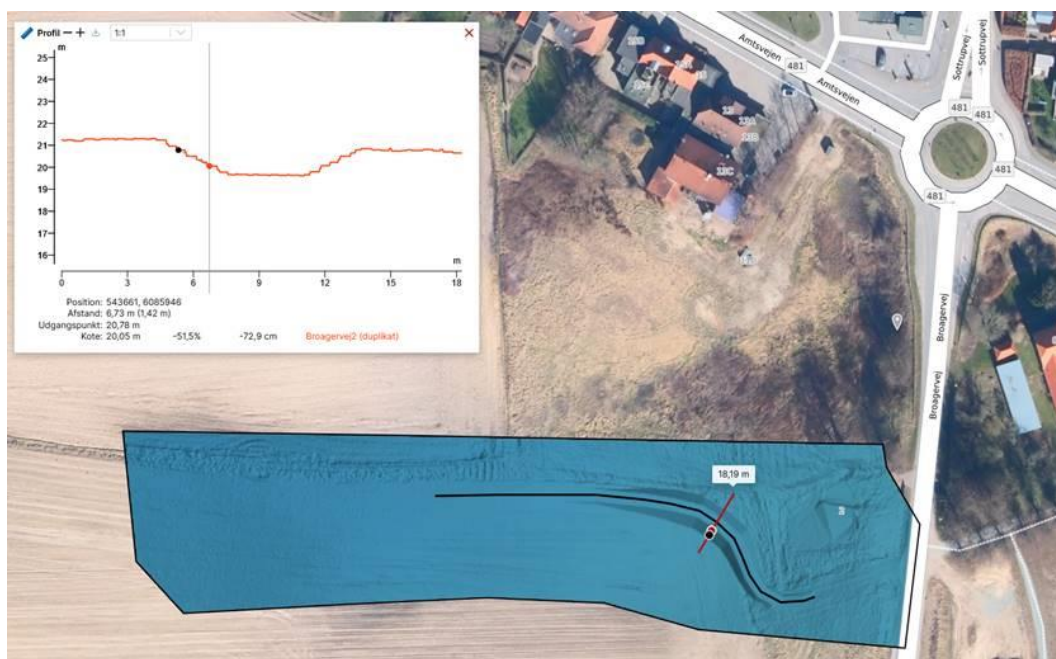
Figur 3 Foto af eksisterende pumpehus og teknikskab.

Adgangsvej

Der bliver etableret en adgangsvej til bassinet, som skal bruges til løbende driftsopgaver og evt. havari på pumpestationen.

I den forbindelse vil der ske en terrænregulering så vejen ikke bliver for stejl. Vejen graves ned i terrænet så hældningen ikke overstiger 10%. Kanterne tilpasses eksisterende terræn i 1:2, dvs. at terrænet falder 1 meter i højden over 2 meter.

På grund af terrænets hældning er det nødvendigt at asfaltere dele af adgangsvejen. Asfalteringen er markeret med sort på Figur 4 herunder. Resten af adgangsvejen bliver etableret som grusvej.



Figur 4 Adgangsvejen asfalteres delvist (sort linje). Resten af adgangsvejen etableres som grusvej.



Adgangsvejen til bassinet laves i kombiasfalt med et lysere tilslagsmateriale. Kombiasfalt syner mere grov i struktur og ligner derved fast grus. Den er lysere i udtrykket og fremstår ikke mørk som almindeligt asfalt. Den giver den rette styrke til adgangsvejen, som der er behov for fra indgangsvejen ved Broagervej til starten af regnvandsbassinet. Terrænet omkring bassinet er fladt nok til at lave en almindelig grusvejsopbygning.

Adgangsvejen har et areal på ca. 800 m².

Det samlede areal for bassin, pumpestation og adgangsvej er opgjort til ca. 1600 m².

Arealet er besigtiget den 13. oktober 2023. Her blev der kigget på ud- og indsigtsforhold samt bassinets placering i forhold til landskabets udformning. Da bassinet er placeret i en lavning i landskabet hvor der naturligt samles vand, vil det ikke påvirke ud- og indsigtsforhold.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om at etablere regnvandsbassin med adgangsvej, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 26. juni 2024 til den 2. august 2024. Beboerne på Broagervej 2, i Nybøl har i den forbindelse henvendt sig for at høre mere til etableringen af adgangsvejen, som skal laves 10 meter fra deres hus. De er nervøse for om det vil kunne påvirke huset med evt. rystelser.

UCON ApS er kommet med følgende bemærkninger til beboernes bekymringer:

Kort opsummeret

Borgeren kan forvente at der i anlægsperioden vil blive arbejdet med gravemaskiner og lastbiler indenfor normal arbejdstid. Entreprenøren skal overholde Sønderborg Kommunes "*Forskrift for bygge- og anlægsprojekter, samt nedrivningsarbejder.*" ift. støj og vibrationer. Vi forventer ikke at der vil ske nogen skade og være større vibrationer hos lodsejeren ifm. arbejderne, grundet afstanden og afgravnings karakter.

Uddybet

Adgangsvejen etableres hvor den eksisterende markvej er i dag og så forlænges den ned til det nye bassin.

Vejens opbygning er helt klassisk med bundsikring, stabilgrus og asfalt. Derfor vil den forventeligt blive konstrueret ud fra følgende arbejdsgange, i nævnt rækkefølge:



- Muldafrømning
- Terrænregulering vest for ejendommen, hvor terrænet hælder kraftigt i dag.
- Påfyld af bundsikring der komprimeres
- Påfyld af stabilgrus der komprimeres
- Påfyld af asfalt.

Syd for huset, hvor der er markvej i dag, skal adgangsvejen ikke graves ned i terrænet, så der skal der alene muldafrømmes og gøres plads til vejkasse. Det betyder i praksis at der omtrentlig graves ca. 0,5 meter af jorden, alt efter muldlagets tykkelse, som herefter bliver fyldt op med vejopbygning.

Vest for huset er vi nødt til at terrænregulere for at adgangsvejen ikke bliver for stejl til forsyningens driftspersonale. Vejen graves ned i skrænten, så stigningen ikke overstiger 10%.

Der graves i relativt beskedne dybder i afstande på ca. +10 meter til ejendommen. Vi forventer derfor ikke at det vil have nogen betydning for ejendommen, såfremt at ejendommen er funderet korrekt.

I dele af arbejdsperioden hvor der arbejdes tættest på ejendomme, er der mulighed for at påsætte vibrationsmåler på ejendommen, som registrerer rystelser. Derved kan man sikre at de gældende grænseværdier for rystelser ifm. Anlægsarbejder overholdes.

Derudover fotoregistreres ejendommens facader inden vi påbegynder arbejderne, så det kan klarlægges hvis der mod forventning skulle opstå skader.

Sønderborg Kommune har efterfølgende haft en dialog med beboerne, som har accepteret redegørelsen fra UCON ApS.

Planmæssige forhold

Området er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i kommuneplanens retningslinjer, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [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 ligger i en afstand af 515 meter fra ejendommen. 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 naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

Regnvandsbassinet skal forsinke og rense overfladevandet inden udledning til vandløb og Nybøl Nor, hvilket vil lede til en forbedring af vandkvaliteten i Nybør Nor.

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 jer med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Hvis der er flagermus, skal disse udsluses 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.



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.

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

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad
Telefon 27905452
aska@sonderborg.dk



Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p>1.6.1 Landbrugserhvervet</p> <p>Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.</p>	<p>Regnvandsbassinet etableres med henblik på at forsinke og rense regnvandet fra befæstede arealer inden det udledes til nærliggende vandløb og Nybøl Nor. Etableringen er således forbundet med et samfunds- og miljømæssigt hensyn.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.</p>	<p>Regnvandsbassinet er et nødvendigt anlæg i forbindelse med kloakseparering af Nybøl og er således forbundet med et samfunds- og miljømæssigt hensyn. Kommunen vurderer at regnvandsbassinet med sin udformning og placering, påvirker de større sammenhængende landskaber mindst muligt, da det etableres i en lavning i et terræn der er præget af råstofgrave og mindre søer.</p>
<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>Regnvandsbassinet placeres i en lavning i landskabet, som desuden er præget af gamle råstofgrave og mindre søer. Det vurderes derfor at regnvandsbassinet ikke forringe landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier. Udsigten til Nybøl Nor bevares da der ikke etableres høje anlæg eller belysning.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</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>Regnvandsbassinet placeres i en lavning i landskabet og der etableres ingen høje tekniske anlæg eller belysning. Regnvandsbassinet vurderes derfor ikke at forringe eller forhindre ud- og indsigtmulighederne over kystlandskabet.</p>



<p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt og indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	
<p>2.1.5 Geologiske interesser</p> <p>Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige.</p> <p>Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse.</p> <p>Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.</p>	<p>Regnvandsbassinet placeres i en lavning i landskabet, som desuden er præget af gamle råstofgrave og mindre søer. Det vurderes derfor ikke at påvirke oplevelsen af landskabsformerne og landskabets opbygning væsentligt.</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>Regnvandsbassinet placeres i en lavning i landskabet og der etableres ingen høje tekniske anlæg eller belysning. Anlægget vurderes derfor ikke at sløre eller forringe indblikket til kirken.</p>

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsosonderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Ejendomskontoret, Sønderborg Kommune: ejendomme@sonderborg.dk

Broagervej 2, Nybøl, 6400 Sønderborg



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.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.

