

Landzonetilladelse til at udstykke en ny matrikel på 1200 m², fra ejendommen matr. nr. 85, Helved, Notmark, der ligger på Helved 1, 6440 Augustenborg samt sikre en byggeret til en villa på cirka 200 m² med tilhørende udhus på cirka 100 m²

Sønderborg Kommune har den 19. oktober 2021 modtaget en ansøgning fra Sønderborg Kommune i forbindelse med købet og det eventuelle videresalg af arealerne på matr. nr. 85, Helved, Notmark, hvor den tidligere Frydendal Kro lå.

Jævnfør ansøgningen ønsker man, at udstykke en ny ejendom på 1200 m² fra den nuværende ejendom, som ligger på Helved 1, 6400 Augustenborg. Herudover ønsker man, at sikre en byggeret til en villa på cirka 200 m² med dertilhørende udhus på cirka 100 m².

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at udstykke en ny ejendom på cirka 1200 m² fra ejendommen matr. nr. 85, Helved, Notmark, som ligger på Helved 1, 6440 Augustenborg.

Herudover gives der landzonetilladelse til en byggeret til en villa på cirka 200 m² med dertilhørende udhus på cirka 100 m². Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om udstykning i landzone.

Vær opmærksom på, at dette IKKE er en landzonetilladelse til opførelse af et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse, hvis man ønsker at opføre en villa med dertilhørende udhus. Der kan i den særskilte landzonetilladelse stilles vilkår om eksempelvis udseende, placering og byggestil, så bygningerne tilpasses området.

Der gives samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Jævnfør § 17 og § 65 i naturbeskyttelsesloven.

Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven og naturbeskyttelsesloven.

By og Landskab

Sønderborg Kommune
Lille Rådhusgade 7
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00

post@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

06-12-2021
21/26304

KS: TRTE



Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer, fredag den 6. december 2021. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 3. januar 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. Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at udstykningen af en ny matrikel med tilhørende byggeret, ikke strider i mod de hensyn, kommunen varetager.

Udstykningen ligger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i landsbyen Helved. Udstykningen fungerer som afrunding på bygrænsen og afgrænses naturligt ud mod landskabet.

Byggeretten er placeret på omtrentlig samme placering, som det tidligere Frydendal Kro, og vil derfor ikke påvirke de landskabelige udpegninger væsentligt.

Adgang til ejendommen vil foregå ad samme indkørsel, som er anvendt i forbindelse med det tidligere Frydendal Kro.

Den nye beboelsesejendom med tilhørende udhus skal beskrives nærmere i en ny landzonesansøgning til Sønderborg Kommune. Her vil kommunen lægge vægt på, at bygningerne bliver tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og byggestil og under hensyntagen til de landskabelige værdier i området.

Redegørelse

Ansøgning

Sønderborg Kommune har søgt om tilladelse til at udstykke en ny matrikel på cirka 1200 m² fra ejendommen beliggende på matr. nr. 85, Helved, Notmark. Den tilbageværende ejendom vil efterfølgende blive frasolgt med henblik på, at blive brugt som eksempelvis mark.

Arealet ønskes udstykket til en ny beboelsesejendom med en villa på cirka 200 m² med dertilhørende udhus på cirka 100 m².

Det forventes, at den nye bygning opføres, hvor den tidligere Frydendal Kro har været placeret. Kroen blev revet ned, da bygning blev konstateret kondemneret, og derfor ubrugelig. Sønderborg Kommune købte herefter ejendommen med henblik på at rive den gamle ejendom ned og frasælge det tilbageværende.

Udstykningen ligger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i området og adgangen vil foregå ad samme indkørsel, som tidligere blev benyttet af den nu nedrevne ejendom.



Når der foreligger afklaring med hensyn til det nye beboelseshus' udseende og størrelse, skal der søges særskilt om landzonetilladelse hertil, før der må opføres bebyggelse på den nye udstykning.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om udstykning og byggeret kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1 samt naturbeskyttelseslovens § 17.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4 og forvaltningslovens § 19. Der er indkommet følgende bemærkninger:

Den 2. november 2021 besvarede ejeren af Helved 2, 6440 Augustenborg nabohøringen. Det blev bemærket, at såfremt den nye ejendom blev opført i en byggestil, der passer med de øvrige huse i området, havde de ingen indvendinger. Endvidere blev det bemærket, at det resterende af matr. nr. 85, Helved, Notmark, der ligger på Helved 1, 6440 Augustenborg, ikke ønskes bebygget. Men fortsat fremstår som natur- eller landbrugsområde.

Bemærkningen fra ejeren af Helved 2, 6440 Augustenborg har ikke medført en ændret vurdering. Årsagen er, at når der foreligger afklaring med hensyn til det nye beboelseshus' placering, udseende og størrelse, skal der søges særskilt om en landzonetilladelse hertil.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Der er 90 meter fra den nye udstykning samt byggeret til nærmeste Natura 2000-område. Dette er habitatområdet 'Lilleskov og Troldsmose', som er placeret vest, nord og øst for det ansøgte.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er:

189	Lilleskov og Troldsmose	1014	Skæv vindelsnegl (<i>Vertigo angustior</i>)
		1166	Stor vandsalamander (<i>Triturus cristatus cristatus</i>)
		1220	Fierårig vegetation på stenede strande
		1330	Strandenge
		3150	Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
		9110	Bøgeskove på morbund uden kristorn
		9130	Bøgeskove på muldbund
		9160	Egeskove og blandeskove på mere eller mindre rig jordbund
		91E0	* Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Idet det ansøgte erstatter eksisterende bebyggelse er det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlaget 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 2017-2029. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:



- Landskab
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

Større sammenhængende landskaber: Midtals og Kær halvø samt Nørreskov-Elstrup. 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 landskabssammenhænge. 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 opførelse af en villa på cirka 200 m² med dertilhørende udhus på cirka 100 m², på samme placering som den tidligere ejendom, ikke vil have væsentlige negative konsekvenser for de landskabelige sammenhænge i området.

Værdifulde landskaber: Østkysten Svenstrup-Mommark. 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 en ny ejendom, med omtrentlig samme placering som den tidligere ejendom, ikke påvirker oplevelsen af landskabet negativt.



Specifikke geologiske bevaringsværdier: Nørreskov - Almstedskov. Retningslinje 2.1.5. Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør skal bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal så vidt muligt undgås i områder af særlig geologisk interesse.

Kommunen vurderer, at en ny ejendom, med omtrentlig samme placering som den tidligere ejendom, ikke vil sløre eller forringe oplevelsen af landskabets geologiske tilblivelse.

Værdifulde kulturmiljøer 4.1.4. I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspelet 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. Når der udarbejdes lokalplan inden for et værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsinteresserne. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.

Kommunen vurderer, at en ny ejendom, ikke vil tilsidesætte områdets kulturhistoriske bevaringsinteresser, hvis den opføres i samme byggestil.

Kystlandskab og Kystnærhedszonen. Retningslinje 10.5.1. 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. 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.

Kommunen vurderer, at en ny ejendom ikke vil påvirke oplevelsen af og indsigten til eller over kystlandskabet negativt, da fredskoven mellem ejendommen og kysten gør at 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.



Biologiske forbindelser. Retningslinje 2.2.3. Inden for de biologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres med fx naturpleje mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de biologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder. I potentielle biologiske forbindelser bør dyr og planters redningsmuligheder i landskabet fremmes, bl.a. gennem etablering af nye naturområder, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.

Kommunen vurderer, at en ny ejendom ikke vil påvirke spredningsveje for dyr og planter væsentligt. En ny ejendom vil derfor ikke påvirke områdets økologiske forbindelser.

- *Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven*
Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzonetilladelse 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.



7/11

Klagemulighed

Der er mulighed for at klage over kommunens afgørelse efter planloven og naturbeskyttelsesloven til henholdsvis til Planklagenævnet og Miljø-og Fødevareklagenævnet 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 afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig T 8872 4082 eller E byg-bolig@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af 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 planloven og naturbeskyttelsesloven

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.

Dispensation i henhold til § 65, i lov om naturbeskyttelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet efter reglerne i kap. 12 - §§ 78-88.

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. Klagenævnene 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.

Klagenævnet 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 klagenævnet, 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 klagenævnets 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.

Hvis du vil indbringe denne afgørelse for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra du har modtaget afgørelsen.

Vedlagt:

Oversigtskort

Kopi til:

Dansk Botanisk Forening, dbf.oestjylland@gmail.com
Dansk Sportsfiskerforbund, sydoestjylland@sportsfiskerforbundet.dk
Dansk Kano og Kajak forbund: miljoudvalg@kano-kajak.dk
Dansk forening for Rosport: dffr@roning.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dnsoenderborg-sager@dn.dk
Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening, lokal, soenderborg@dof.dk
Dansk Fritidsfiskerforbund, teamstr@gmail.com
Friluftsrådet, lokal: b.joensson@stofanet.dk
Landwirtschaftlicher Hauptverein, Tinglev, lh@lh.dk
LandboSyd, Aabenraa, info@landbosyd.dk
Museum Sønderjylland, planer@msj.dk
Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
Naturstyrelsen i Sønderjylland, sdj@nst.dk
Sønderjysk Landboforening, Vojens, slf@slf.dk
Sønderjysk Familielandbrug, dsh@lrs.dk
Afdeling Byg & Bolig, Sønderborg Kommune: E byg-bolig@sonderborg.dk
Hoved 2, 6440 Augustenborg
Landsbylauget Almsted-Notmark-Hundslev



10/11

Oversigtskort

Området markeret med rødt markerer den nye matrikel, som dette dokument giver landzonetilladelse til at udstykke. Den sorte linje viser matr.nr. 85 Helved, Notmark.



De grå signaturer viser, hvordan bygningerne eksempelvis kan placeres på grunden, jævnfør ansøgningsmaterialet til en byggeret til beboelse og et udhus (ikke at forveksle med en landzonetilladelse til at opføre konkret bebyggelse).

