

**Plan, Teknik & Miljø  
Byg**

Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

Dato: 11. maj 2022  
Sagsnr.: 21/32083  
Ejendomsnr.: 7756  
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche  
Direkte tlf.: 73 76 75 35  
E-Mail: lbaekk@aabenraa.dk

## Landzonetilladelse

I henhold til Planlovens § 35 meddeles der herved landzonetilladelse til, som ansøgt,

### Genopførelse af institutionsbygning samt skur

på ejendommen matr. nr. 137, GENNER, Ø. LØGUM  
beliggende Sønderballevej 35, Genner Strand, 6230 Rødekro

### Vilkår for tilladelsen

Der stilles ingen særlige vilkår.

### Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 11. maj 2022 på Aabenraa Kommunes hjemmeside, og må tidligst udnyttes 4 uger efter denne dato. Se også afsnittet Klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt. Med udnyttet menes, at der skal være opnået byggetilladelse og at byggeriet reelt er påbegyndt.

### Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

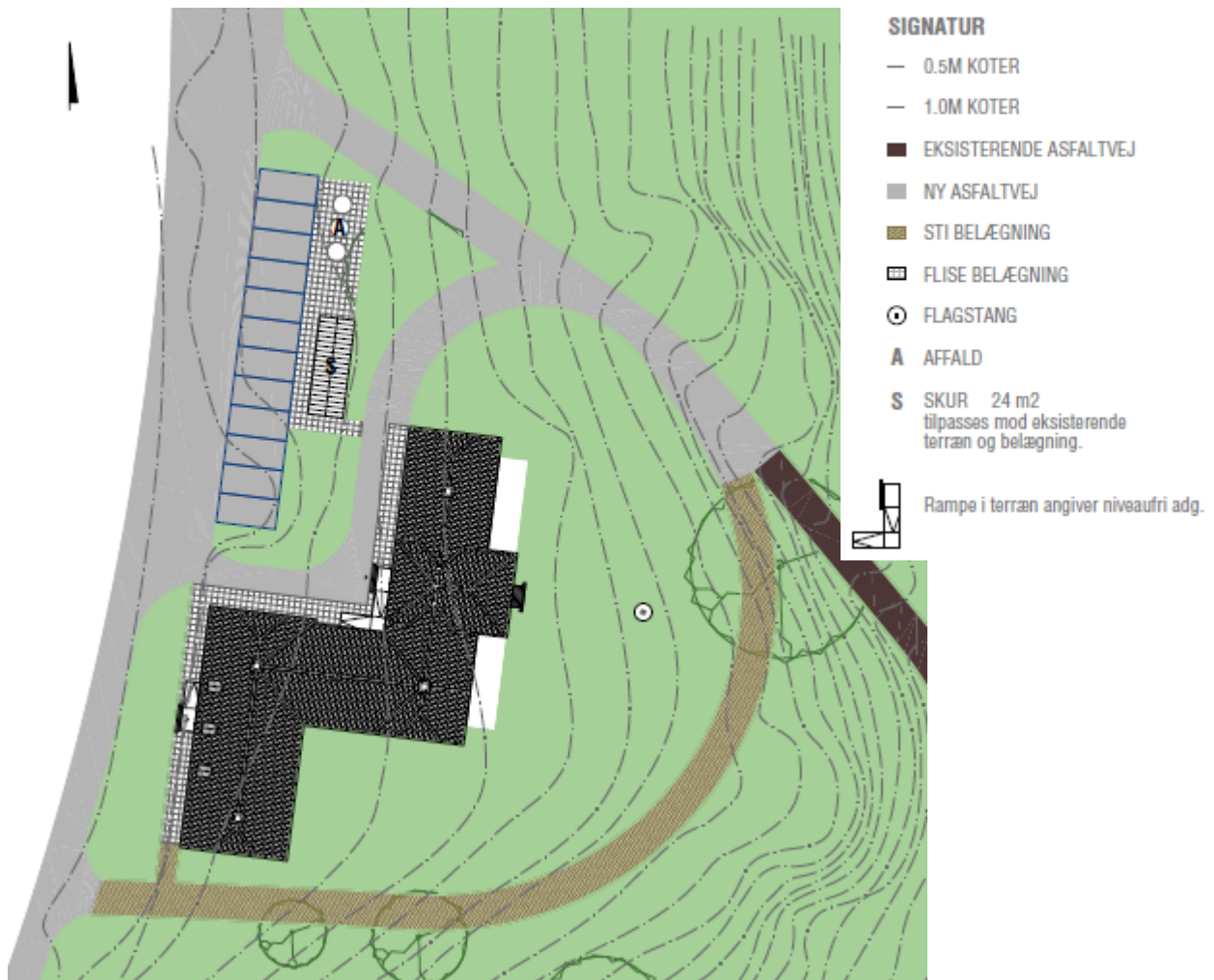
Efter § 35 må der i landzone ikke ske bebyggelse eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra byrådet.

Formålet med landzonebestemmelserne er at friholde det åbne land for byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskeri.

### Redegørelse

Der er søgt om landzonetilladelse til at genopføre institutionsbygning med tilhørende faciliteter. Bygningen er i 4 plan, med en kælder på 63 m<sup>2</sup> med vaskeri og depot. Stueplanet og 1. salen er hver på ca. 420 m<sup>2</sup> og indeholder hver 5 boenheder, det vil sige 10 boenheder i alt. Tagetagen på ca. 311 m<sup>2</sup> har fællesområder, administration og depoter.

Facader og skorstene pudses og males hvide og sokler males lysegrå. Vinduesrammer udføres i jordfarveskalaen og fordakninger og sålbænke afsluttes som facaderne. Tage beklædes med klassisk dansk rød vingetegl og ovenlys er støbejernsvinduer. Tagrender og nedløbsrør udføres i mat zink og altaner udføres i ubehandlet lærketræ med hvide vertikale balustre. Der etableres niveaufri adgange med ramper til indgange mod vest.



Situationsplan

Bygningen søges placeret i terrænet på samme måde som forrige bygning lå. Terræn på "bagsiden" mod vest er ca. kote 43,83 og for "forsiden" mod øst i kote 42,40. Tagkoten er ca. 54,68 og øverste kote på skorsten på kvistudspringet er ca. 57,09. Bygningen bliver mellem ca. 13,3 m høj set fra øst og ca. 10,9 m høj set fra vest.



Østfacade – mod haven

Brugerne af stedet er beboere, der kan have eller har brug for pleje og omsorg døgnet rundt. Der vil være forskellige aktiviteter med håndværk og værksteder i fællesrummene, samt udendørs anlæg med køkkenhave og eksisterende have. Der vil være ansat leder og plejepersonale, samt rengøring og administration, op til måske 30 personer.

Vest for bygningen langs indkørslen anlægges 12 p-pladser, areal til affaldshåndtering samt opføres skur på ca. 25 m<sup>2</sup> til depot. Skuret bliver ca. 4 m højt og facader beklædes med sorte lodrette brædder og saddeltaget beklædes med sort listedækket tagpap. Der udlægges yderligere areal til parkering, dette afklares i efterfølgende byggesag.

De tidligere bygninger er nedrevet ultimo 2018 og der er søgt fyldestgørende landzonetilladelse ultimo 2021.

Det forrige bygningsværk blev oprindeligt opført, mens Sønderjylland stadig var tysk, og anvendt som rekreationshjem for diakonisser, derefter har bygningen og stedet været anvendt til, pige- og drengehjem, efterskole og senest som flygtningecenter indtil 1996. Se foto herunder fra omkring år 1959.



Ejendommen på 4,4 ha er beliggende i det åbne land uden kommuneplanramme. Det ansøgte projektareal er beliggende inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen; større sammenhængende landskaber, kystnærhedszonen, værdifulde landskaber og områder med særlige økologiske forbindelser.

Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinje. Der er bonusvirkning for så vidt angår skovbyggelinje, når der meddeles landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5. Al byggeri og p-pladser holder sig uden for strandbeskyttelseslinjen og uden for fredsskoven på ejendommen.

En del af haven og flagstangen er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen og kan kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15. Disse anlæg er derfor ikke med i dette projekt og kræver ikke særskilt landzonetilladelse, da de ligger inden for haveanlæg til bygningen.

### **NATURA 2000 og Bilag IV**

Det er Aabenraa Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt grundet afstanden på ca. 7,8 km til nærmeste Natura 2000 område.

Der er ikke registreret bilag IV-arter på ejendommen ved opslag på Danmarks Naturdata. Det ansøgte vil efter Aabenraa Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Naboorientering**

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen og der er i den forbindelse indkommet følgende bemærkninger:

- Spørgsmål til den reelle anvendelse af bygningen
- Spørgsmål til vejen (tilkørslen) op til ejendommen fra landevejen, hvorvidt den bibeholdes eller ændres

For så vidt angår anvendelse/brugergruppe, er det ansøgers egen beskrivelse, at bygningen skal have beboere der kan have eller har brug for pleje og omsorg døgnet rundt. Det er et privat tilbud/egenbetaling og ikke en offentlig institution.

Hvad angår vejen, er den del af vejen der går fra landevejen Sønderballevej og op til matr.nr. 137, Genner, Ø. Løgum, en fælles privat vej. Ansøger har ingen planer om ændringer til den del af vejen i forbindelse med ansøgningen. Aabenraa Kommune har oplyst ejer og ansøger om rettigheder og forpligtelser i forbindelse med private fællesveje. Man kan læse mere om private fællesveje på kommunens hjemmeside via dette [link](#).

### **Begrundelse**

Landzonereglerne i Planlovens § 35 fastsætter, at der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen kan foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Genopførelse i forbindelse med eksisterende bebyggelses hændelige undergang eller beskadigelse ved brand, storm eller lignende kræver også landzonetilladelse. En ejer vil i sådanne situationer som udgangspunkt have krav på beskyttelse af berettiget forventning om genopførelse – herunder genopførelse af en bygning med omtrent samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som tidligere bygning.

Det ansøgte opføres på stort set samme placering som det hidtidige byggefelt, hvorfor der ikke er tale om ny spredt bebyggelse eller anlæg i det åbne land. Der er søgt rettidigt i forhold til tiden efter nedrivning af de tidligere bygninger, hvorfor det vurderes at kontinuiteten ikke er brudt.

Anvendelsen vurderes at være den samme som den tidligere anvendelse, boligbygning hvor personer har fast adresse, med ansatte døgnet rundt og vareleveringer til ejendommen.

At det ansøgte ikke visuelt vil påvirke omgivelserne væsentligt, da bygningen er omgivet af høje træer i fredsskov og er sammenlignelig med tidligere bygninger.

Det er Aabenraa Kommunes vurdering, at det ansøgte har et omfang, udseende, placering og tilkørsel, samt anvendelse svarende til det hidtidige, der således ikke vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, og derfor ikke udløser lokalplanpligt.

Det er Aabenraa Kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens retningslinjer.

### **Klagevejledning**

Afgørelsen kan, af ansøger og øvrige parter i sagen, påklages til Planklagenævnet i henhold til vedlagte klagevejledning senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb modtager besked fra Aabenraa Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

### **Anden lovgivning**

- Det ansøgte kræver tilladelse efter Byggeloven. Der skal indsendes ansøgning herom. Nærmere information om byggeansøgninger kan findes på kommunens hjemmeside [www.aabenraa.dk](http://www.aabenraa.dk) under Byggeri
- Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden/vandløb skal Aabenraa Kommunes industrigruppe underrettes på telefon 73 76 76 76 eller [industri@aabenraa.dk](mailto:industri@aabenraa.dk) jævnfør Jordforureningslovens § 70
- Arbejdet kan være omfattet af Museumslovens §§ 25 - 27, der omhandler beskyttelsen af arkæologiske anlæg. Hvis der ved gravearbejde fremkommer fund af fortidsminder, skal gravearbejdet omgående stoppes og Museum Sønderjylland straks underrettes.

Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Museum Sønderjylland på tlf. 65 37 08 01

Vær opmærksom på, at det er ansøgers/ejers ansvar at sikre, at anden lovgivning er overholdt samt at indhente alle nødvendige tilladelser.

Afgørelsen indberettes til Erhvervsstyrelsen [Plandata.dk](http://Plandata.dk) senest 14 dage efter klagefristens udløb.

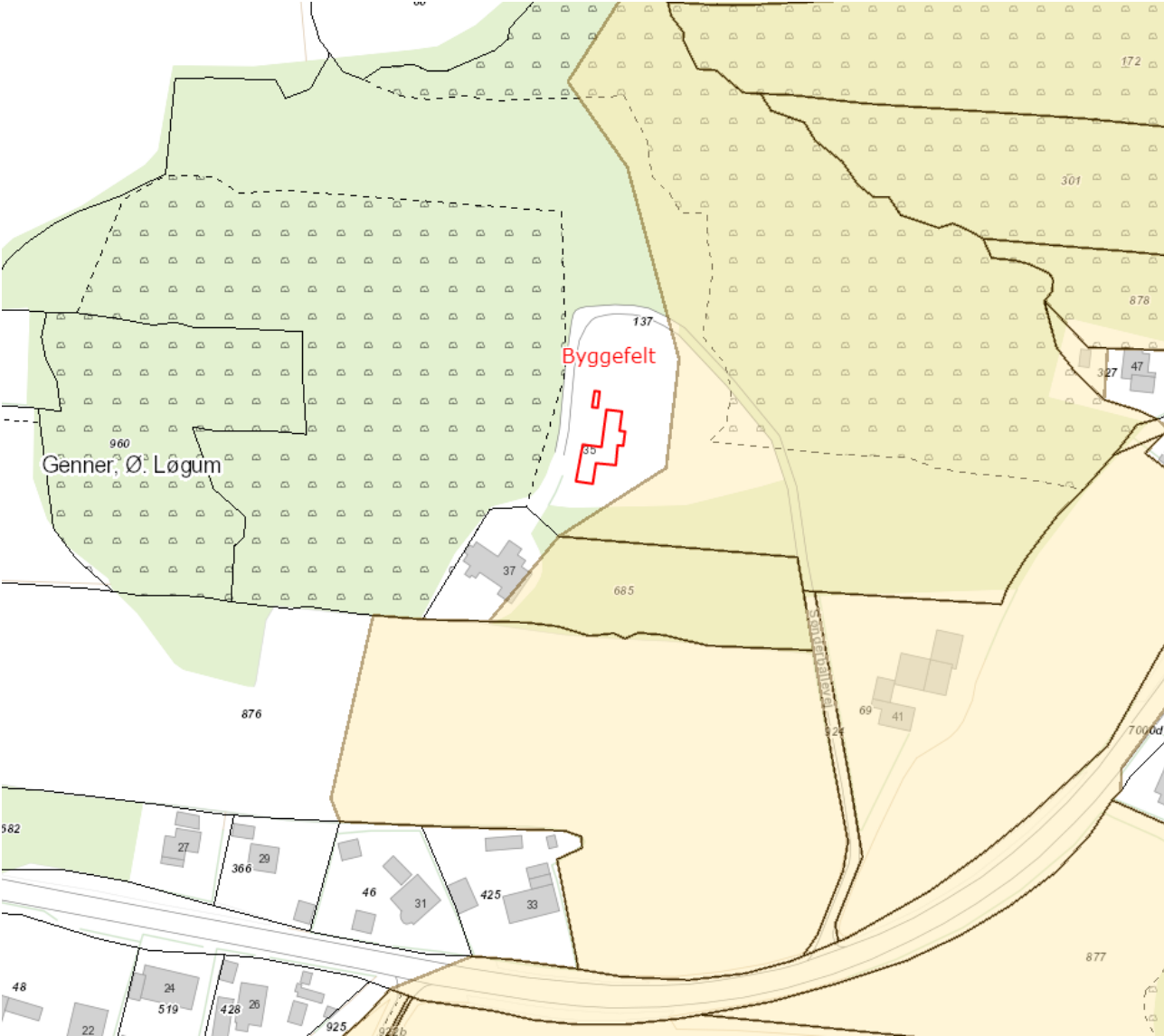
Venlig hilsen

Lis Bækkelund Lerche  
Landzonesagsbehandler

Nedenstående m.fl. orienteres om afgørelsen via Aabenraa Kommunes hjemmeside.

Danmarks Naturfredningsforening  
Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa Afdeling  
Friluftsrådet  
Museum Sønderjylland, Haderslev  
Byggemyndighed, Aabenraa Kommune

**Kortbilag – ikke målfast**



# KLAGEVEJLEDNING

## Afgørelser i landzone efter § 35 i planloven

Kommunens afgørelser efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning kan påklages til Planklagenævnet efter bestemmelserne i §§ 59-62, jf. § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
- offentlige myndigheder
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på klageportalen 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.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,- for borgere og kr. 1.800,- for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Aabenraa Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videreforsendelsen.

Planklagenævnet afviser en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis du ikke forinden er blevet fritaget for at bruge klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aabenraa Kommune, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Klage skal være indgivet **inden 4 uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for offentliggørelsen. Der henvises til Bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130 om udnyttelse af tilladelse mm. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har opsættende virkning – med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Planklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

**Aabenraa Kommune**  
**Plan, Teknik & Miljø**



Senest revideret 11. juni 2020