

**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 5. april 2024
Sagsnr.: 24/2101
Ejendomsnr.: 398
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,

Opførelse af bygning til yogastudie

på ejendommen matr.nr. 81, HØNSNAP, HOLBØL
beliggende Fjordvejen 98, 6340 Kruså

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 2. april 2024 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.

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 opføre selvstændig bygning på ca. 130 m² etablering af yogastudie. Facader beklædes med træ der som overfladebeskyttelse er brændt sort. Saddeltaget beklædes med mørkt træ og der etableres rytterlys mod nord. Den maksimale højde over terræn er knap 6 m.

Bygningen skal af ejendommens ejer og beboer anvendes til yoga-lektioner for op til 10 deltagere. Åbningstiderne er anslået til: Mandag til fredag kl. 9.00 til 14.00 med individuelle forløb for en enkelt klient. To gange om ugen kan der være holdforløb med op til 10 deltagere fra kl. 19.00 til 20.00.

Opført orangeri større end 50 m² kræver særskilt landzone- og byggetilladelse og er ikke omfattet af denne tilladelse. Fritliggende carport vist i ansøgningen på 50 m² kræver ikke landzonetilladelse og kan godkendes i forhold til vejbyggelinje.

Planlægning

Ejendommen på 4.281 m² ligger inden for kommuneplanramme 3.8.003.L, Sønderhav landsby med blandede boliger og erhverv. De særlige miljømæssige og bygningsmæssige kvaliteter skal fastholdes. Bebyggelse skal tilpasses den lokale byggetradition, så området særlige karakter af landsby fastholdes.

Sønderhav ligger inden for udpegningen bevaringsværdig bystruktur, hvor retningslinjen i kommuneplanen foreskriver, at der skal vises særlig hensyn over for de bestående bevaringsværdige strukturer og sammenhænge, så nybyggeri mv., udformes i respekt for den helhed, de indgår i.

Af *Bov Kommuneatlas 2001-2002*, fremgår det at: I Sønderhav er der ikke tale om en gammel landsbybebyggelse, men derimod en struktur, der er opstået i forbindelse med kysten og Fjordvejen – det har været attraktivt at bosætte sig her. Strukturen er som en båndby, idet alle har ønsket udsigt og søværts relation. Det er væsentligt at denne forbindelse også kan opleves af de der besøger området, eller kører på Fjordvejen, hvorfor det bør tilstræbes, at der ikke bygges tæt langs kysten, men fortsat holdes mulighed for visuelle oplevelser som nu – de landskabelige værdier er store.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinje. Det ansøgte er undtaget for krav om dispensation fra skovbyggelinje, når der meddeles landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

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. 3 km til nærmeste Natura 2000 område på modsatte side af Flensborg Fjord.

Der er ikke registreret nogen 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 ikke indkommet bemærkninger i forhold til det ansøgte.

Begrundelse

Det ansøgte ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og har en anvendelse der kan indpasses blandt boliger uden væsentlig genevirkning.

Aabenraa Kommune har vurderet de fremsendte visualiseringer og vurderer, at byggeriet er tilpasset det bestående miljø og kystlandskabet.



Bygningen vil kun ganske kort være synlig fra Fjordvejen bag eksisterende hækbeplantning ud mod Fjordvejen (se gadefotos herover) – og fjorden kan ikke ses hverken før eller efter opførelsen. Der er ingen boligejendomme lige over for nr. 98.

Bygningen kan ikke ses fra stiforløbet langs stranden på grund af terrænspringet på grunden, men vil kunne anes fra længere ude fra vandet, men de mørke overflader med skoven som baggrund slører bygningens fremtræden.

Der hindres derfor ikke udsigt fra færdende på Fjordvejen mod fjorden og der etableres ikke nyt byggeri tættere på fjorden. Bystrukturen der søges bevaret med udpegningen i Sønderhav vurderes derfor uændret med dette byggeri. Der er fortsat rig mulighed for kig mod fjorden.

Det er Aabenraa Kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens udpegninger og 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 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 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 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
Naboer der har indgivet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen

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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og 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