

SØNDERBORG KØRETEKNISK ANLÆG ApS

Vestermark 14  
6400 Sønderborg

### Landzonetilladelse til kontorpavillon på Sønderborg Køretekhnisk Anlæg

Adresse: Vestermark 14, 6400 Sønderborg.  
Matrikel nr. 3 Kær, Ulkebøl.

#### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til kontorpavillon på 60m<sup>2</sup>.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup>, om opførelse af ny bebyggelse, i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 4. april 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 2. maj 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.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. I skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

#### Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.

#### Begrundelse for vilkår

Der stilles alment vilkår om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet, for at undgå gener fra genskin, i det omkringliggende landskab.

#### Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

04-04-2024  
24/6589  
KS: aska

<sup>1</sup> LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning



Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, da ansøger har oplyst i ansøgningsmaterialet, at de ikke anvender blanke og reflekterende materialer i byggeriet.

### **Begrundelse for landzonetilladelse**

Sønderborg Køretekniisk Anlæg har drevet virksomhed på matriklen siden 1986 og har siden 2018 udlejet lokaler til først Politiet og herefter Færdselsstyrelsen, så de kan afvikle køreprøver både teoretisk og praktisk. Herudover har virksomheden siden 1986 udlejet biler, motorcykler, manøvrebane og glatbane til selvstændige kørelærere, som forestår lovpligtig undervisning til kørekort.

For at Sønderborg Køretekniisk Anlæg, fortsat kan rumme de eksterne parters behov for kontorplads på anlægget, placeres kontorpavillonen på den anden side af den øvrige bygningsmasse for at parkeringspladser og tilkørselsforhold fortsat kan anvendes uden at der skal etableres ekstra veje, parkeringspladser mv. Kontorpavillonen opfattes som en del af anlægget, da den placeres ved eksisterende parkeringsplads.

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, og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 26. marts 2024 med tilhørende beskrivelse.

### **Redegørelse for det ansøgte projekt**

I har søgt om tilladelse til at opføre en kontorpavillon på 60m<sup>2</sup>, hos Sønderborg Køretekniisk Anlæg, som ligger på adressen Vestermark 14, 6400 Sønderborg.

Som erhvervsvirksomhed er jeres aktiviteter udlejning af biler, motorcykler og køretekniisk anlæg til selvstændige kørelærere, som forestår lovpligtig undervisning til kørekort. Herudover udlejning af lokaler til Færdselsstyrelsen. I kan dog ikke længere klare jer med de ca. 120 m<sup>2</sup>, som i dag har til rådighed, da der kræves mere plads til især Færdselsstyrelsens aktiviteter.

Pavillonen er nybygget og opfylder de krav der er gældende for nybyggeri med hensyn til kravene for U-værdier og opvarmning.



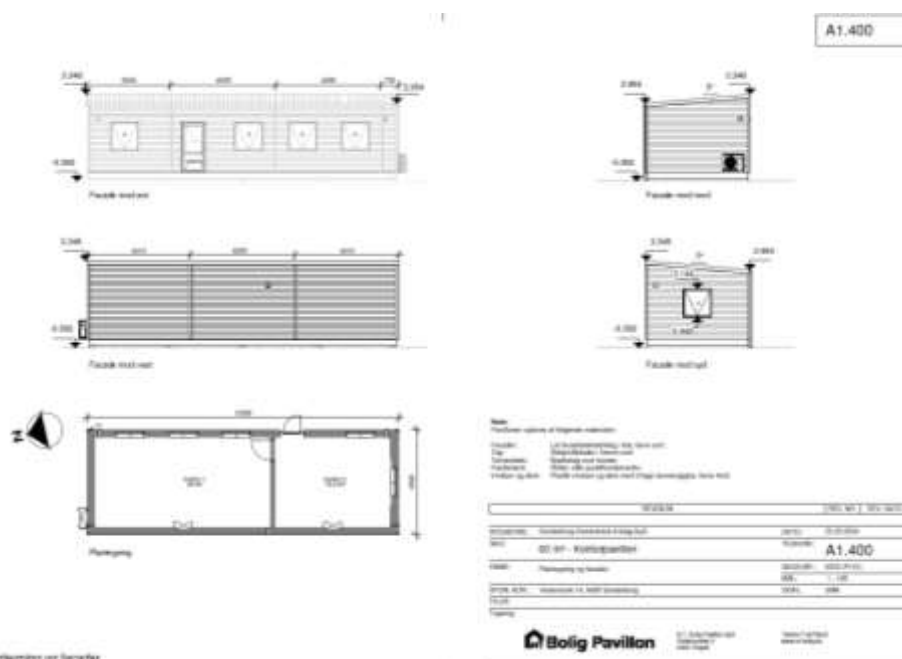
Oversigtskort som viser placeringen af Sønderborg Køreteknisk Anlæg markeret med rød cirkel.



Situationsplan som viser placering af kontorpavillon og beredskabsveje.

Pavillonen opføres af følgende materialer:

- Facader: Let facadebeklædning i træ i farven sort.
- Tag: Stålprofilplader i farven sort.
- Terrændæk: Bjælkelag over terræn.
- Fundament: Stribe- eller punktfundamenter.
- Vinduer og døre: Plastik vinduer og døre med 3-lags lavenergiglas i farven hvid.



Planlægning og facadeer  
5 / 100

Snittegning som viser det ansøgte projekt.

### Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om en ny kontorpavillon på 60m<sup>2</sup>, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos jeres naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi køreteknisk anlæg ligger op ad eksisterende erhvervsområde, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Skilte og facade lokalplan nr. 0-0112. Der er ingen kommuneplanramme for området.

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:

- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: H173 - Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af ca. 2,7 km 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, da disse udpegninger kun forefindes i havet:

Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

#### *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 jeres 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.

Såvel undersøgelse som udslusningsplan skal udarbejdes af en professionel. Der henvises til Danmarks Naturfredningsforening, som kan henvise videre. Ansøger foranlediger - og betaler for undersøgelsen. Hvis undersøgelsen viser, at der er flagermus, skal ansøger udarbejde en plan for udslusning af flagermus for at undgå individdrab.

#### *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](mailto: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](mailto: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.

#### **Øvrige tilladelser**

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til



byggetilladelsen kan I rette til afdeling Erhverv & Affald 88 72 40 83 eller [erhverv-affald@sonderborg.dk](mailto:erhverv-affald@sonderborg.dk). Afdelingen får kopi af dette brev.

### **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

*Tanja H. Madsen*

**Tanja Hald Madsen**  
Telefon 23 69 11 67  
[tamd@sonderborg.dk](mailto:tamd@sonderborg.dk)

**Bilag 1***Landskab*

<b>Retningslinje</b>	<b>Kommunens vurdering</b>
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p> <p>Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.</p> <p>Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.</p>	<p>Sønderborg Køreteknisk Anlæg ligger indenfor landskabskarakteranalysens område 11 – Sønderborg Bylandskab, som er et skov- og kystpræget bylandskab. Kontorpavillonen placeres på allerede eksisterende køreteknisk anlæg, tæt op ad erhvervsområde og vurderes derfor ikke til at påvirke landskabet eller kystnærhedszonen væsentligt.</p>

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



**Kopi til:**

Danmarks Naturfredningsforening: [dnsønderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsønderborg-sager@dn.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: [erhverv-affald@sonderborg.dk](mailto:erhverv-affald@sonderborg.dk)

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: [erhvervsservice@sonderborg.dk](mailto:erhvervsservice@sonderborg.dk)





## 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.

I klager skriftligt via Klageportalen, som I finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). I logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom I 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. I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres 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.