

BMC Ejendomme A/S
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Dispensation til depotbygning uden for byggefelt

Sønderborg Kommune har taget stilling til jeres ansøgning om dispensation fra lokalplan 4.2-20 til at opføre en depotbygning uden for byggefelt på ejendommen Gerlachsgade 10, 6400 Sønderborg.

Afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler lovliggørende dispensation fra lokalplan 4.2-20 til en depotbygning uden for byggefelt, der er opført i forbindelse med omdannelse af kasernens tidligere værkstedsbygning. Depotbygningen måler ca. 20,6m x 6,3m og er opført i skel mod vest, som vist på bilag.

Der meddeles dispensation fra § 5. 3, pt. 1.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4.2-20 for Sønderborg, Hotel, restaurant, kontorer og offentlige formål på Kasernen i Sønderborg. Ansøgningen er i strid med følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 5, stk. 3, pt. 1

Ny bebyggelse i området må kun ske som følge af nedrivning, og kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

I søger om permanent dispensation til en depotbygning uden for byggefelt på ejendommen Gerlachsgade 10, 6400 Sønderborg, hvor der tidligere er meddelt midlertidig dispensation.

Forudgående orientering

Sagen har været sendt i to ugers forudgående orientering, jævnfør planlovens § 20. I den forbindelse er der kommet én bemærkning til det ansøgte.

Bemærkningen kommer fra Castra ApS. Der bemærkes bl.a. her, at byggeriet er placeret i skel, samt at byggeriet medfører lugt og støjgener. Videre

By og Landskab

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

by-landskab@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

03-05-2023
23/35822
KS: hasp

bemærkes det, at byggeriet vurderes at være i strid med lokalplanens principper.

Bemærkningen vedhæftes afgørelsen.

Begrundelse for afgørelsen

Depotbygningen er oprindeligt opført med en midlertidig dispensation, der blev meddelt den 7.oktober 2021. Den midlertidige dispensation er udløbet den 24. januar 2023.

Sønderborg Kommune er for øjeblikket ved at revurdere lokalplanlægningen for kaserneområdet, hvor byggefelt for Gerlachsgade 10, Sønderborg indgår i overvejelserne. Dette bl.a. da byggefeltet i nuværende lokalplan ikke vurderes fleksibel i tilstrækkelig grad, såfremt den primære bygning på Gerlachsgade 10, Sønderborg ønskes bevaret, hvilket var tilfældet i den specifikke sag.

Depotbygningen anvendes bl.a. til depot, affaldshåndtering og åben overdækning. Der kan derfor argumenteres for, at bygningen trods sit areal, har karakter af udhus/teknisk bygning. Lokalplanens § 5.3 pt. 3 muliggør bebyggelse af mindre uopvarmede udhuse og tekniske bygninger uden for byggefelt. Sønderborg Kommune vurderer ikke, at depotbygningen, der udgør 130m², kan kategoriseres som en mindre bygning. Depotbygning fremstår dog som en neutral og anonym udhusbygning i områdets kontekst, der domineres af voluminøse og høje bygninger.

Ejendommen er, grundet matriklens størrelse og den primære bygnings placering, udfordret ift. udvidelse, da lokalplanens kortbilag 2 primært er begrænset til bygningens eksisterende rammer. Da den eksisterende bygning er bevaret og moderniseret, var det en udfordring at opføre et depot med tilhørende rygefaciliteter og affaldsbeholder indenfor det i lokalplanen skitserede byggefelt.

Hertil suppleres det, at depotbygningen er placeres i tilknytning til det eksisterende byggefelt og følger dennes orientering. Bygningen er dog overvejende opført udenfor byggefeltet, hvor den er placeret i skel mod et skråningsanlæg.

Sønderborg Kommune vurderer, at det ansøgte, ikke forringer nærmiljøets arkitektoniske fremtræden eller får betydning for områdets parkeringsmæssige forhold eller oplevelsen af det gamle kaserneområde som helhed. Dette med baggrund i depotbygningens materiale- og udformningsmæssige princip, der vurderes at være i overensstemmelse med områdets karakter og lokalplanens overordnede hensigt og derfor vil finde naturligt indpas i området.

Med baggrund i overstående, vurderes depotbygningen ikke at være i strid med lokalplanens formål og eller principper og kan derfor tillades.

**Klagebestemmelser og klagefrist**

På sidste side i dette brev kan I læse, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage over afgørelsen.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger til afgørelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

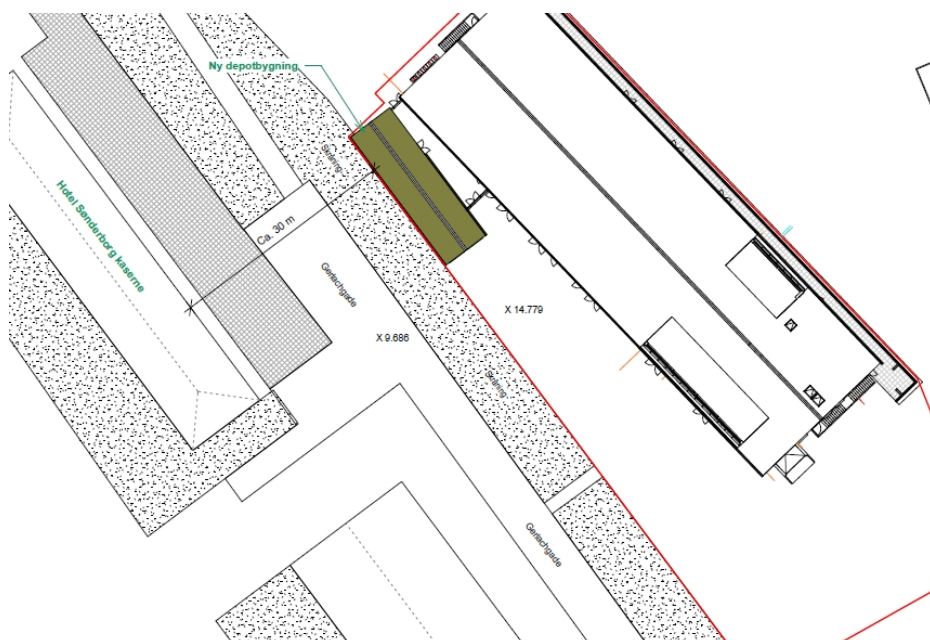
Rudi Benkjer

Telefon 27 90 75 61

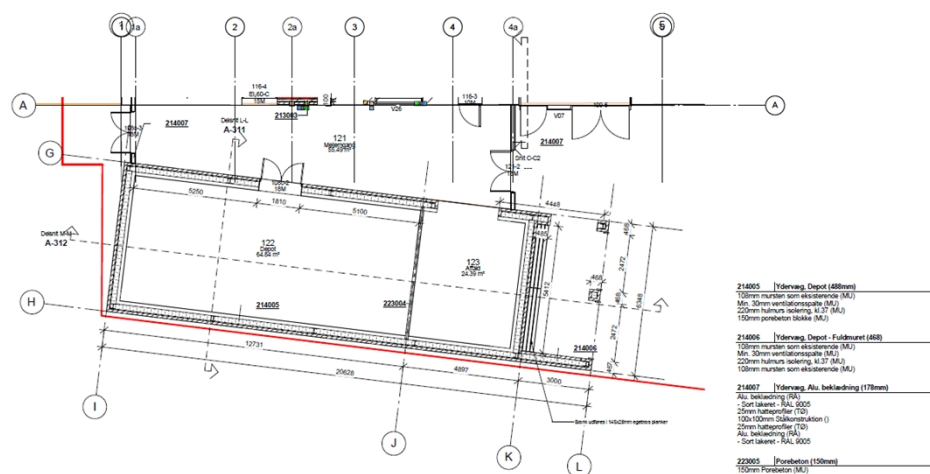
Mail rubn@sonderborg.dk



Bilag 1: Situationsplan

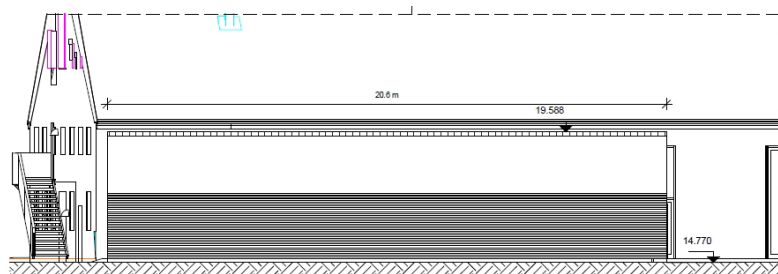


Bilag 2: Stueplan

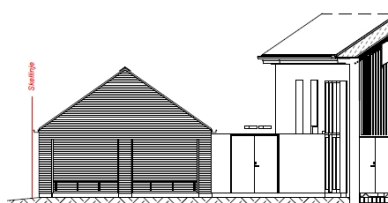




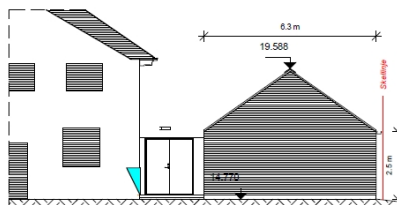
Bilag 3: Opstalt



Facade Vest - Depot bygning
1 : 100



Facade Syd - Depot bygning
1 : 100



Facade Nord - Depot bygning
1 : 100

Bilag 4:

Billeder af depotbygning



Depotbygning set fra det centrale parkeringsareal i lokalplanområdet.



Depotbygning set fra udearealerne ved Gerlachsgade 10, Sønderborg

Bilag 5

Kortbilag 2 - Bevaring og byggefelter



Klagevejledning

Du har mulighed for at klage over denne afgørelse i indtil 4 uger fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du ikke mener, at kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Din klage skal indgives skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder 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 via Klageportalen til Sønderborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når du klager, opkræver Planklagenævnet et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret via betalingssystemet i Klageportalen. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk. På nævnets hjemmeside kan du også læse om reglerne for, hvornår og om gebyret tilbagebetales.

Planklagenævnet skal 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 Sønderborg Kommune, så vidt muligt elektronisk på by-landskab@sonderborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra du har modtaget vores afgørelse, jævnfør Planlovens § 62.