

## Landzonetilladelse til enfamiliehus og to sekundære bygninger

Adresse: Ormstoft 47, Kær, 6400 Sønderborg.

Matrikel nr. 100 Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl.

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til genopførelse af helårsbeboelse på 289 m<sup>2</sup>, samt lovliggørelse af garage på 30,5 m<sup>2</sup> og udhus med overdækning på 27,5 m<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 21. marts 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. april 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 du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du 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 og reflekterende materialer i byggeriet.

#### *Begrundelse for vilkår*

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

### Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

21-03-2024

24/471

KS: aska

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



Vilkåret i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring, da ansøger har oplyst i ansøgningsmaterialet, at de ikke anvender blanke- eller reflekterende materialer.

### **Begrundelse for landzonetilladelse**

Ejendommen er brændt i august 2023. Der er tale om en genopførelse af stråttækket hus, som opføres i samme byggestil som det tidligere hus. Huset placeres i omtrentlig samme byggefelt, som det tidligere hus. Det trækkes lidt længere væk fra skel end den tidligere bebyggelse, for at overholde de gældende brandkrav.

Sønderborg Kommune vurderer at det nye byggeri, vil bidrage positivt til nærområdet på Kær, fordi det genopføres i samme stil som tidligere bebyggelse og derved passer stilmæssigt ind i kulturmiljøet på Kær.

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, naboindsigelser og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

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

- Revideret projektmateriale af den 9. februar 2024 med tilhørende beskrivelse.

*Sønderborg Kommune har i forbindelse med ansøgningen stillet krav om at boligen skulle flyttes længere væk fra skel, for at kunne overholde de nuværende brandkrav.*

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

Du har søgt om tilladelse til genopførelse af helårsbeboelse på 289 m<sup>2</sup> efter brand, samt lovliggørelse af to sekundære bygninger som er bestående af henholdsvis en garage på 30,5 m<sup>2</sup> og et udhus med overdækning på 27,5 m<sup>2</sup>, på ejendommen som ligger på adressen Ormstoft 47, Kær, 6400 Sønderborg.

Hovedhuset genopføres i samme stil, som det tidligere hovedhus.

#### *Enfamiliehus*

Bygningshøjde: Maksimalt 8,5 m.

Materialer - hovedhus:

- Teglfacade vandskuret hvid, som tidligere hovedhus.
- Stråtag som tidligere hovedhus.
- Træ/alu vinduer og døre med sprosser, mørk farve.

Materialer - mellemgang, disponible rum og teknik rum:

- Facader 1 på 2 beklædning, sortmalet.
- Fladt tag, tagpap.
- Træ/alu vinduer og døre, mørk farve.



## Materialer - bagbygning:

- Facader 1 på 2 beklædning, sortmalet.
- Tag sorte metal tagplader.
- Træ/alu vinduer og døre, mørk farve.



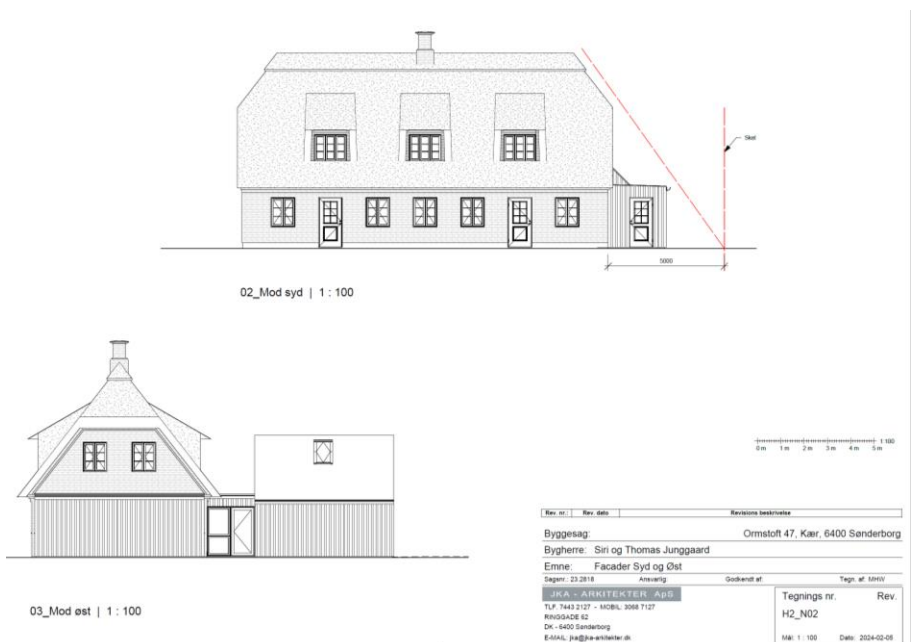
- Signatur:
- Eksist. bygninger til nedrivning
  - Eksist. garage
  - - - Eksist. hytte
- x00.00 Koter

Rev. nr.:	Rev. dato	Revisions beskrivelse
Byggesag:		Ormstoft 47, Kær, 6400 Sønderborg
Bygherre:		Siri og Thomas Junggaard
Emne:		Situationsplan
Sagsnr.:	Ansvarlig:	Godkendt af:
23.2818		Tegn. af: MHW
JKA - ARKITEKTER ApS		Tegnings nr.
TLF. 7443 2127 - MOBIL: 3068 7127		H1_N01
RINGGADE 62		Rev.
DK - 6400 Sønderborg		
E-MAIL: jka@jka-arkitekter.dk		Mål: 1 : 250
		Dato: 2024-02-05

Situationsplan som viser det ansøgte projekt.



Facadetegning – nord og vest.



Facadetegning – syd og øst.

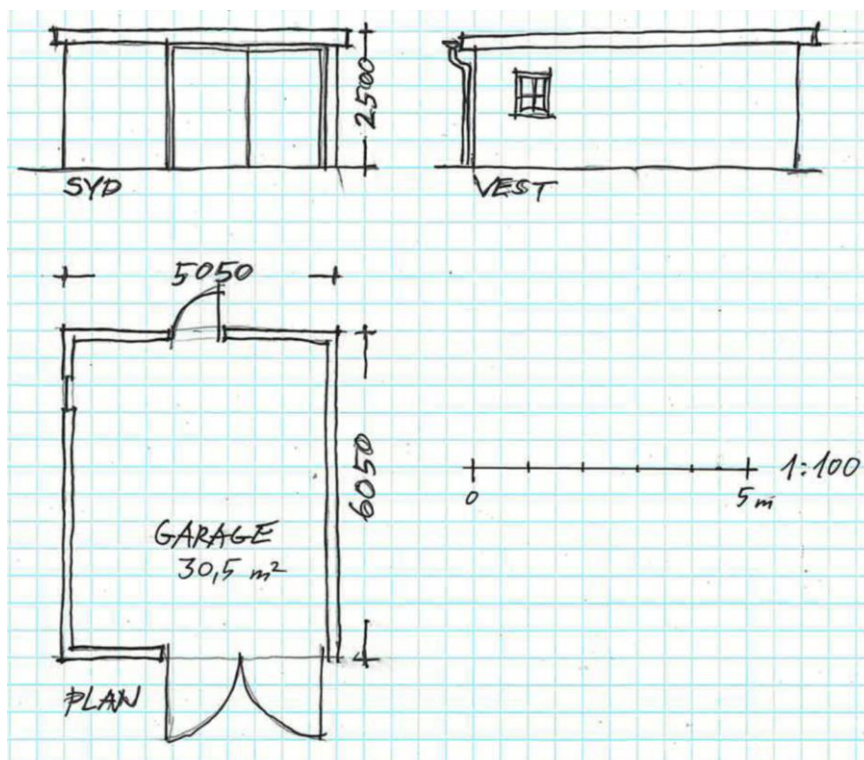


3D-tegning af det ansøgte projekt.

## Garage

Materialer – garage:

- Ydervægge beklædt med fibercement plank.
- Fladt tag med tagpap.
- Trævinduer og -døre.



Snittegning – garage.



Foto af eksisterende garage.



Foto af eksisterende garage.

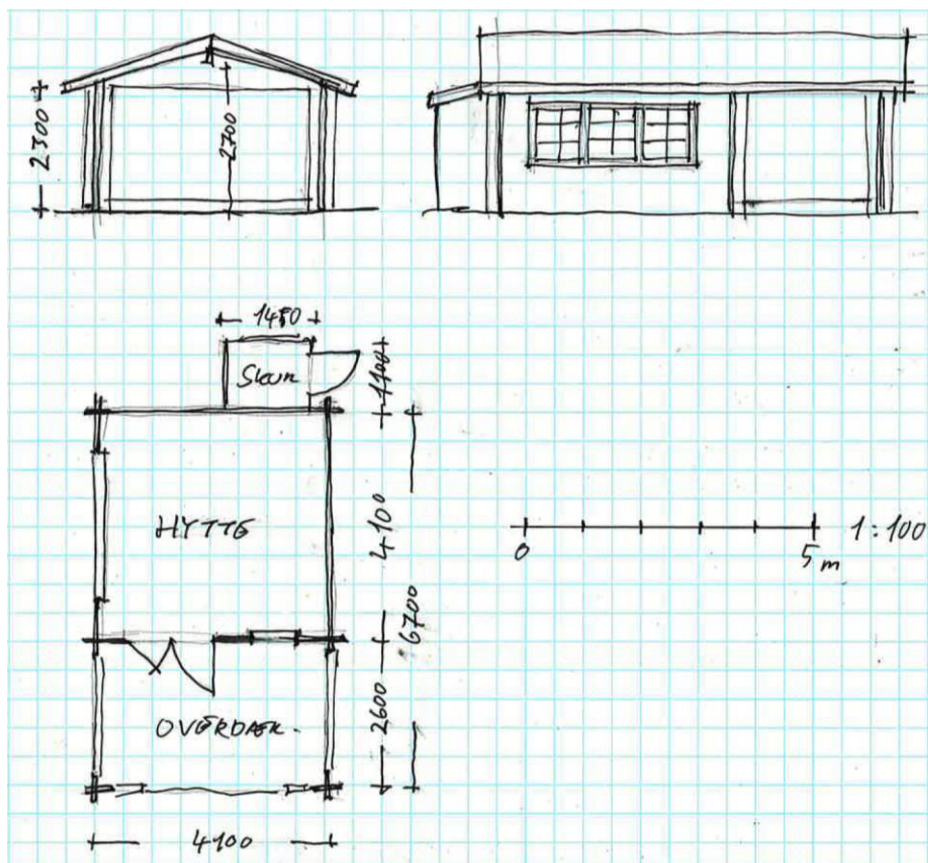


Foto af eksisterende garage.

### Udhus med overdækning

Materialer – udhus:

- Trævægge – Blokhúsplanker.
- Tag med Shingles tagpap.
- Trævinduer og -døre.



Snittegning – udhus med overdækning.



Foto af eksisterende udhus med overdækning.



Foto af eksisterende udhus med overdækning.



Foto af eksisterende udhus med overdækning.

### Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om genopførelse af helårsbeboelse på 289 m<sup>2</sup>, samt lovliggørelse af to sekundære bygninger: garage på 30,5 m<sup>2</sup> og udhus med overdækning på 27,5 m<sup>2</sup> kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.



Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 21. februar 2024 til den 20. marts 2024. Der er der er kommet følgende bemærkninger til ansøgningen:

*Bemærkning fra nabo 1:*

'Vi har gennem 40 år været nabo til Ormstoft 47, vores hus ligger lige øst for. Det glæder os meget, at huset vil blive bygget op i samme stil.

Vi anbefaler, at bygherre er fremsynet og tager hensyn til dræning af grunden. Vi gør opmærksom på, at der - især i år - har været virkeligt meget vand i området, ikke kun på Ormstoft 47 men også på vores grund, så begge haver har været oversvømmet. Vi er godt klar over, at regnmængden de sidste par år er steget betydeligt, men situationen, på vores matrikel, er så absolut ikke blevet bedre af, at der omkring os er blevet bygget, og at man i sin tid lavede cykelstien til lufthavnen, og alt jorden derfra blevet placeret på marken lige vest for Ormstoft 47.'



Foto af vandproblematik på Ormstoft 47, Kær.



Foto af vandproblematik på Ormstoft 49, Kær.



*Bemærkning fra nabo 2:*

'Accepteres og godkendes.'

#### *Sønderborg Kommunes bemærkninger*

Vand og dræning reguleres ikke igennem landzonetilladelsen. Dette håndteres via byggetilladelsen. Byggesagsafdelingen er orienteret om de indkomne bemærkninger og modtager en kopi af denne landzonetilladelse, til byggesagen.

#### *Planmæssige forhold*

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

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:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

#### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er: Augustenborg Skov, der ligger i en afstand af 2,5 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 H200 – Augustenborg Skov.

#### *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: stor vandsalamander og løvfrø.

#### *Flagermus*

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig 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 du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller [byg-bolig@sonderborg.dk](mailto:byg-bolig@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 du har spørgsmål til landzonetilladelsen, er du 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

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p><a href="#">1.6.1</a> Landbrugserhvervet</p> <p>Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.</p>	<p>Denne landskabelige udpegning, vurderes ikke at være aktuel, da ejendommen allerede er taget ud af landbrugsmæssig drift og benyttes til beboelse.</p>
<p><a href="#">2.1.3</a> Bevaringsværdige landskaber</p> <p>I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.</p>	<p>Ejendommen opføres i samme stil og på omtrentlig samme placering som det tidligere hovedhus. Det vurderes derfor ikke at have nogen væsentlig påvirkning på de landskabelige værdier eller oplevelsesværdier i området.</p>
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.</p>	<p>Ejendommen ligger i kystnærhedszone. Huset opføres i samme stil som den tidligere bebyggelse og i omtrentlig samme byggefelt som tidligere. Byggeriet erstatter tidligere byggeri 1:1 og kystnærhedszonen, bebygges derfor ikke mere end tidligere.</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 Byg & Bolig, Sønderborg Kommune: [byg-bolig@sonderborg.dk](mailto:byg-bolig@sonderborg.dk)

JKA-arkitekter ApS: [mhw@jka-arkitekter.dk](mailto:mhw@jka-arkitekter.dk)

Ormstoft 47, Kær, 64700 Sønderborg

Nørreremark 3, Kær, 6400 Sønderborg



## 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.

Du klager skriftligt via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du 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. Du 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 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 Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din 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.