

### Landzonetilladelse til enfamiliehus, garage og værksted/stald

Adresse: Snogbæk Nederby 10, 6400 Sønderborg.

Matrikel nr. 23a Snogbæk, Sottrup.

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 233m<sup>2</sup>, garage på 62m<sup>2</sup> og værksted/stald på 99m<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 29. februar 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 28. marts 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 landzonetilladelse

Sønderborg Kommune har modtaget en ansøgning om at nedrive eksisterende bygningsmasse på ejendommen, da disse er i dårlig forfatning. Det nye byggeri erstatter den faldefærdige bygningsmasse som er på

### Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

29-02-2024  
24/316  
KS: gjad

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



grunden. Hovedhuset placeres i udkanten af det hidtidige byggefelt, for at trække huset væk fra den private fællesvej, som løber ned forbi ejendommen.

Området er kendetegnet ved forskellig byggestil i området. Det nye byggeri følger den generelle byggeskik i den klynge af bebyggelse, som ejendommen ligger opad, hvor der er en generel praksis for rejsning på taget.

Sønderborg Kommune vurderer at det nye byggeri vil bidrage positivt til nærområdet ved Snogbæk Nederby, med hensyn til placering og udformning, 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:

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

*Sønderborg Kommune har i forbindelse med sagsbehandlingen stillet krav om, at bygningsmassen blev flyttet tættere på det hidtidige byggefelt, end først ansøgt. Dette krav er stillet for at tilgodese de landskabelige interesser og for at bevare den bygningstakt der er, med den eksisterende række af huse. Der er desuden stillet krav om rejsning på taget på den nye bebyggelse, så bygningsmassen tilpasses de øvrige bygninger, som ligger på denne del af Snogbæk Nederby.*

#### *Begrundelse for vilkår*

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

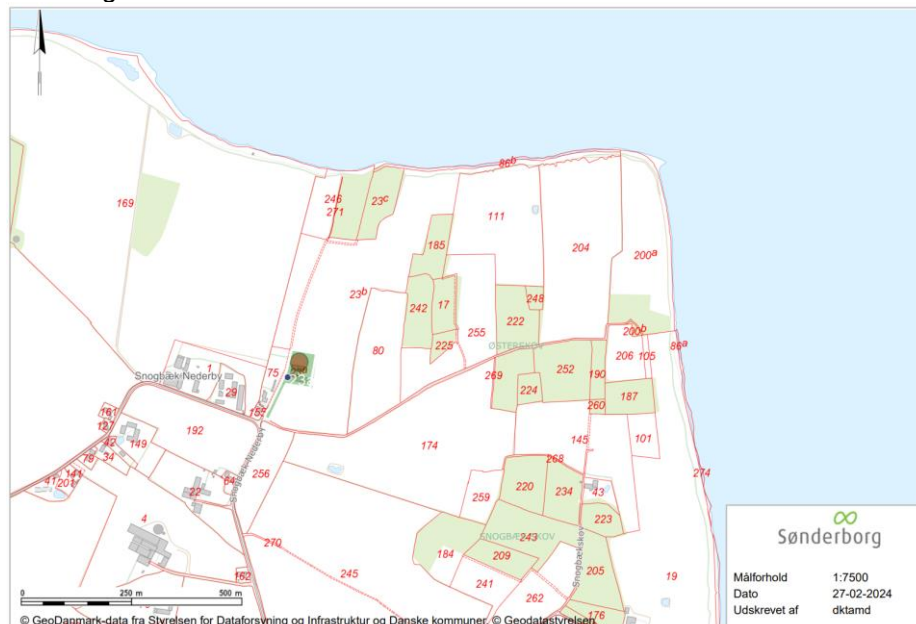
Vilkårene i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring, da ansøger oplyser i ansøgningsmaterialet, at de ikke benytter blanke- eller reflekterende materialer.

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

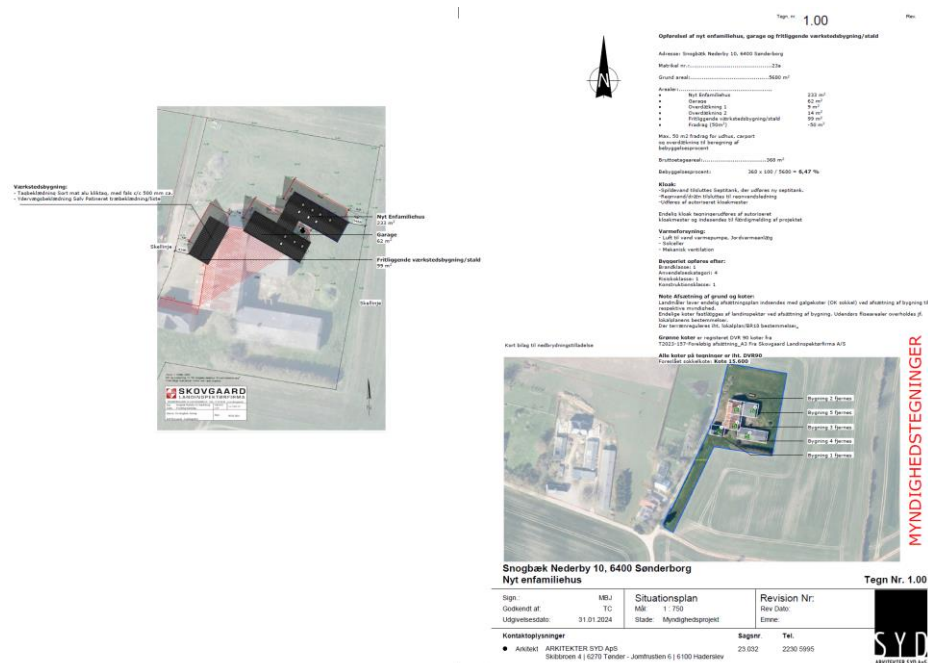
I har søgt om landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 233m<sup>2</sup>, garage på 62m<sup>2</sup> og værksted/stald på 99m<sup>2</sup> på adressen: Snogbæk Nederby 10, 6400 Sønderborg.



### Placering



Oversigtskort som viser ejendommens placering – markeret med rød cirkel.



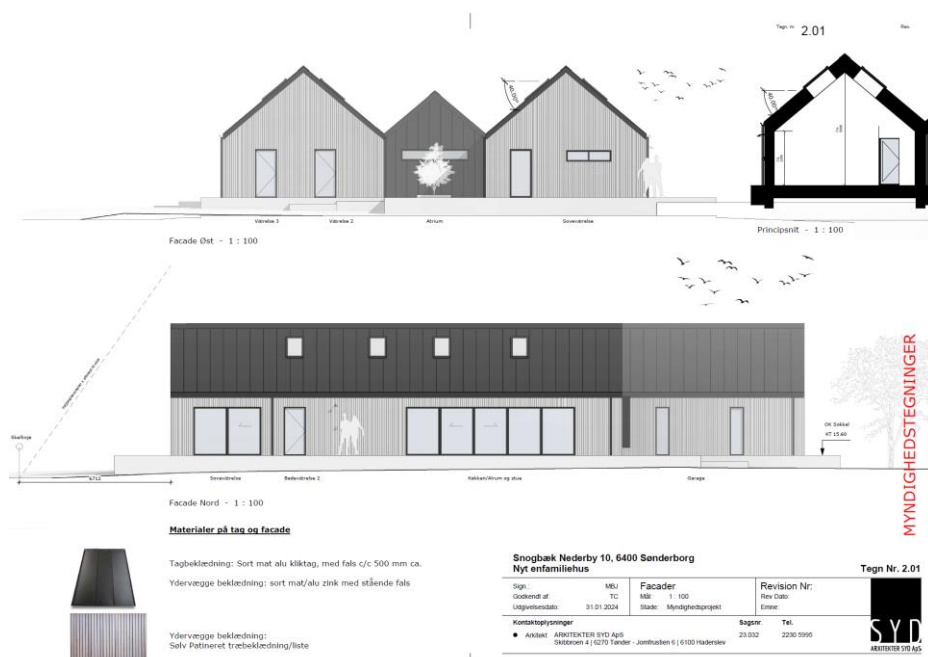
Situationsplan som viser ejendommen samt placering af ny bebyggelse vist med sort.



## Beklædning

- Tag: Sort mat alu kliktag, med fals c/c 500 mm ca.
- Ydervægge: sort mat/alu zink med stående fals (Mellem bygning og kasse på facade mod vest).
- Ydervægge: Sølv patineret træbeklædning/liste.
- Sternekanter: sort mat/alu zink med stående fals/blind fals.

## Tegninger



Facadetegning – 2.01.



**Materialer på tag og facade**

Tagbekledning: Sort mat alu klåktag, med fals c/c 500 mm ca.  
 Ydervægge beklædning: sort mat/alu zink med stående fald

Ydervægge beklædning:  
 Selv Patneret træbekledning/lister

**Snogbæk Nederby 10, 6400 Sønderborg  
 Nyt enfamiliehus**

Tegn Nr. 2.02

Sign. Godkendt af Udgivelsesdato:	MU TC 31.01.2024	Facader Mål: 1:100 Stade: Myndighedsprojekt	Revision Nr. Rev. Dato: Ejner:	
Kontaktoplysninger • Arkitekt: ARKITEKTER SYD ApS Rådhusvej 4   6270 Tønder - Jernbanestien 6   6100 Haderslev		Søger: 23.032	Tel: 2230 5995	

MYNDIGHEDSTEGNINGER

Facadetegning – 2.02.



**Snogbæk Nederby 10, 6400 Sønderborg  
 Nyt enfamiliehus**

Tegn Nr. 2.03

Sign. Godkendt af Udgivelsesdato:	MU TC 31.01.2024	3d Illustrationer nr.1 Mål: 1:100 Stade: Myndighedsprojekt	Revision Nr. Rev. Dato: Ejner:	
Kontaktoplysninger • Arkitekt: ARKITEKTER SYD ApS Rådhusvej 4   6270 Tønder - Jernbanestien 6   6100 Haderslev		Søger: 23.032	Tel: 2230 5995	

MYNDIGHEDSTEGNINGER

3D – illustrationer nr. 1.



Illustration 1 -



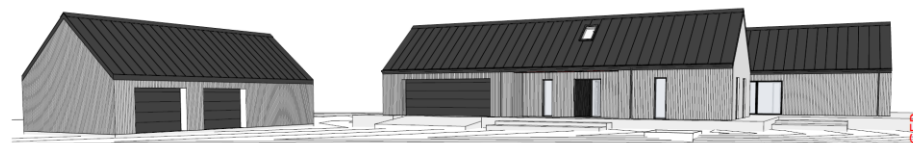
Illustration 3 -

Snogbak Nederby 10, 6400 Sønderborg Nyt enfamiliehus		Tegn Nr. 2.04
Sign:	MU	3d illustrationer nr.2
Godkendt af:	TC	Revision Nr.:
Udgivelsesdato:	31.01.2024	Rev. Dato:
		Emne:
Kontaktoplysninger		Sagnr. Tel.
• Arkitekt: ARKITEKTER SYD ApS Søndersten 4   6270 Tander - Jernhustien 6   6100 Haderslev		23.032 2230 5995
		<b>SYD</b> ARKITEKTER SYD APS

3D – illustrationer nr. 2.



3D Illustration samlet bygning fra SYD/OST -



3D Illustration samlet bygning nr 2 fra SYD/OST -



3D Illustration samlet bygning nr 3 FRA NORD -

Snogbak Nederby 10, 6400 Sønderborg Nyt enfamiliehus		Tegn Nr. 2.05
Sign:	Author	3d illustrationer nr.3
Godkendt af:	Approver	Revision Nr.:
Udgivelsesdato:	31.01.2024	Rev. Dato:
		Emne:
Kontaktoplysninger		Sagnr. Tel.
• Arkitekt: ARKITEKTER SYD ApS Søndersten 4   6270 Tander - Jernhustien 6   6100 Haderslev		23.032 2230 5995
		<b>SYD</b> ARKITEKTER SYD APS

3D – illustrationer nr. 3.



### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opføre nyt enfamiliehus på 233m<sup>2</sup>, garage på 62m<sup>2</sup> og værksted/stald på 99m<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 12. februar 2024 til den 26. februar 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

### *Planmæssige forhold*

Området 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
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

### *Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven*

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af ca. 8 km fra ejendommen. På baggrund af afstanden til Natura 2000 området og 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.

### *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: grøn frø og løvfrø.

### *Flagermus*

Gamle landbrugsbygninger 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 den 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 Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I 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 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

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 arealet allerede er taget ud af landbrugsmæssig drift.</p>
<p><a href="#">2.1.2</a> Større sammenhængende landskaber</p> <p>I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.</p>	<p>Nedrivning af eksisterende bygningsmasse og opførelse af nyt byggeri, vurderes ikke til at medvirke til spredt bebyggelse i landskabet, da det nye byggeri holdes på omtrentlig samme placering, som eksisterende bygningsmæsset. Det nye byggeri får et moderne opdateret udtryk, men øger ikke bebyggelsen i det sammenhængende landskab og vurderes ikke at sløre landskabets visuelle sammenhæng.</p>
<p><a href="#">2.1.3</a> Bevaringsværdige landskaber</p> <p>I de værdifulde landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.</p>	<p>Den nye bebyggelse er tilpasset nærområdets øvrige bebyggelse. Bygningernes placering og udformning, vurderes det ikke at påvirke de landskabelige værdier eller oplevelsesværdier væsentligt, da udsigtskilen i landskabet mod kysten bevares, ved at flytte bygningsmassen lidt mere mod øst på matriklen.</p>
<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 indsigts over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller</p>	<p>Det pågældende kystlandskab ligger inden for landskabskarakteranalysens område 2 – Sundeved Dallandskab.</p> <p>Det nye stuehus erstatter eksisterende bebyggelse og placeres ca. 430 meter fra kysten, mod nord. Selvom det nye stuehus</p>



<p>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>placeres ca. 50 meter nærmere kysten, end det oprindelige stuehus, er det kommunens vurdering at bygningerne på grund af afstand og terræn, ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, da udsigtskilen i landskabet mod kysten bevares, ved at flytte bygningsmassen lidt mere mod øst på matriklen.</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)



## 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.