

### Landzonetilladelse til enfamiliehus og shelter

Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager.  
Matrikel nr. 203 Skelde, Broager.

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til enfamiliehus på 128 m<sup>2</sup> og shelter på 10 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 2. april 2024. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 30. 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 eller reflekterende materialer i byggeriet.

### Begrundelse for vilkår

Der stilles vilkår om, at der ikke må anvendes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet, for at undgå 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

02-04-2024  
24/5169  
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, da der i ansøgningsmaterialet, ikke er oplyst, at der benyttes blanke eller reflekterende materialer.

### Begrundelse for landzonetilladelse

Det nuværende enfamiliehus har været ramt af brand i januar 2023. Det nye stuehus opføres 10m<sup>2</sup> mindre end det oprindelige hus. Huset placeres i en del af det oprindelige byggefelt.

Shelteret opføres i den bagerste del af haven, hvor der er eksisterende beplantning mod vest og nord, som bevirker at shelteret ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt.

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, naboindsigelse og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

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

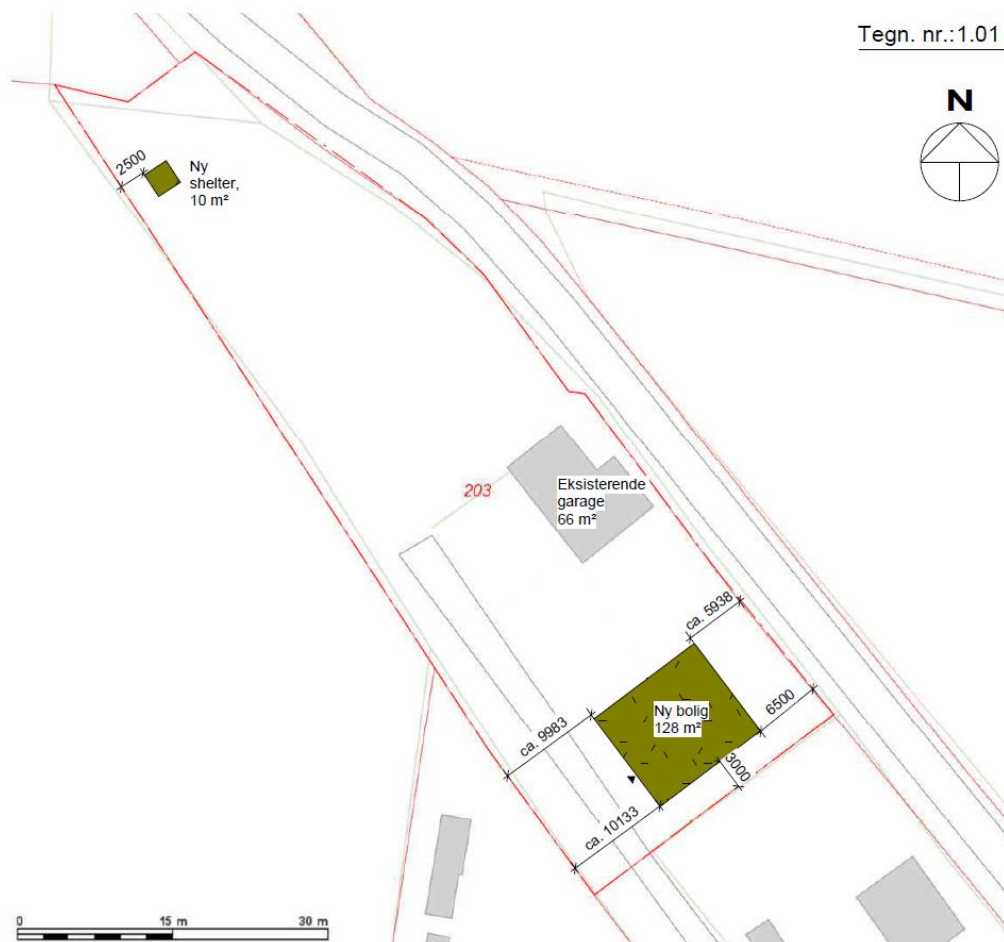
- Projektmateriale af den 7. marts 2024 og supplerende materiale af den 21. marts 2024 med tilhørende beskrivelse.

### Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til enfamiliehus på 128 m<sup>2</sup> og shelter på 10 m<sup>2</sup>, på ejendommen som ligger på adressen Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommens placering - matr. 203 Skelde, Broager, markeret med grøn.



Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager  
Matrikel: 203  
Ejerlav: Skelde, Broager

Grundstørrelse: 2.176 m<sup>2</sup>

**Arealer:**

Eks. garage (jf. BBR) 66 m<sup>2</sup>

Ny shelter 10 m<sup>2</sup>

Ny bolig 128 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 7,8 %  $(66 + 10 + 128 - 35) \times 100 / 2.176$

Bygherre: Pia & Brian Hein O'Driscoll

Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager

Emne: **Situationsplan**

Tegn. nr.: 1.01 | Rev. dato: | Dato: 18.02.2024 | Målestok: 1 : 500

Situationsplan som viser placeringen af den nye bolig og shelter, markeret med grøn.

## Bolig

Tegn. nr.: 2.01


**Noter:**

- Alle ubenævnte mål er angivet i mm.
- Alle døre skal have en fibretælle på min. 77 cm.
- Vinduer udføres som træ-alu vinduer.
- Farve indv. std. hvid.
- Farve udv. sort granit (S900)
- Yderværelse skal have en mindste u-værdi på 1,0 W/m<sup>2</sup> K
- For vinduer og glasyderværelse må energibalancen for ref. vinduet ikke være mindre end 0,1 W/m<sup>2</sup> pr. år, jf. BR18 kap. 11 § 255 stk. 1.

**Signatur:**

- Angiver dilatationsfuger.
- Placeres ved hjørner på facader.
- Dilationsfuger udføres i forbandet med murværk og sandbestrøet.

Bygherre: Pia &amp; Brian Hein O'Driscoll

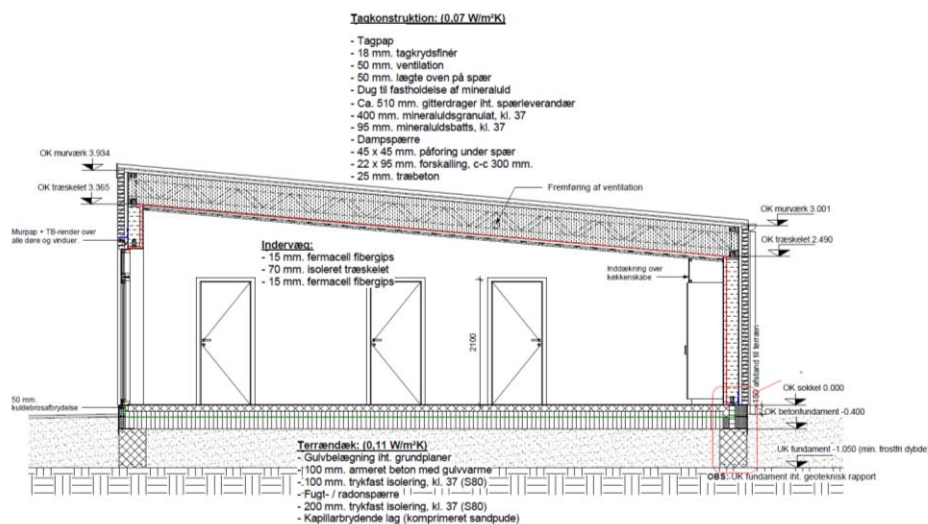
Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager

 Emne: **Facader**

Tegn. nr.: 2.01 | Rev. dato: | Dato: 18.02.2024 | Målestok: 1 : 100

## Facadetegninger på enfamiliehus vist fra syd, nord, vest og øst.

Tegn. nr.: 3.01



Bygherre: Pia &amp; Brian Hein O'Driscoll

Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager

 Emne: **Tværsnit A-A**

Tegn. nr.: 3.01 | Rev. dato: | Dato: 18.02.2024 | Målestok: 1 : 50

## Tværsnit A-A.

### *Shelter*

Shelteret placeres i den nordlige ende af havearealet. Afstanden fra shelter til garagen, som er den nærmeste bygning, er på ca. 40 meter. Shelteret måler: 2,2 x 2,4 og males sort, så det får samme visuelle udtryk som garagen.



*Modelbillede af shelter.*

### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om at opføre enfamiliehus på 128 m<sup>2</sup> samt shelter på 10 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 13. marts 2024 til den 27. marts 2024. Der er kommet følgende bemærkninger til ansøgningen:

### *Bemærkning fra Stationsvej 6*

'Tak for jeres brev i e-boks i dag ang. ovst. Byggeri. Jeg har lige talt med nr. 8. For både ham og mig kan de bare bygge, lige som de vil. Det glæder vi os med spænding på at se. Når I nu ved det, behøver de vel ikke vente til høringsfristen er ovre? De har jo ventet længe på at komme i gang.'

### *Sønderborg Kommunes bemærkninger*

Høringsfristen skal overholdes, for at kommunen overholder de forvaltningsretlige principper, i henhold til lovgivningen på området.



### *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.

### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af 1,65 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: edderfugl og hvinand, på grund af den lange afstand til området.

### *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 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*

<b>Retningslinje</b>	<b>Kommunens vurdering</b>
<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>Ejendommen ligger i karakterområde 5 – Broager Landbrugslandskab, i Landskabsanalysen, i Sønderborg Kommune.</p> <p>Udpegningen som værdifuldt landbrugsområde, vurderes ikke til at være aktuel for ejendommen, da matriklen allerede er taget ud af landbrugsmæssig drift og benyttes til beboelse.</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>Den nye bolig bliver 10m<sup>2</sup> mindre end den tidligere bolig. Boligen bliver kvadratisk i stedet for aflang og placeres tæt på naboskel mod syd. På grund af den nye form på bygningsmassen, vurderes det at det nye byggeri, giver mere luft og mere åbent landskab, end den tidligere bygningsmasse.</p> <p>Shelterets placering i den nordlige del af haven, er omkranset af beplantning på flere sider og vil derfor ikke sløre landskabssammenhængene væsentligt.</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>Den nye bolig bliver 10m<sup>2</sup> mindre end den tidligere bolig. Boligen bliver kvadratisk i stedet for aflang og placeres tæt på naboskel mod syd. På grund af den nye form på bygningsmassen, vurderes det at det nye byggeri, vil give et mere samlet helhedsbillede af bygningsmassen, end den tidligere bygningsmasse.</p> <p>Shelterets placering i den nordlige del af haven, er omkranset af beplantning på flere sider og vil</p>





	derfor ikke forringe landskabets visuelle indtryk væsentligt.
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystlandskaber og kystnærhedszonen</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>Bolig og shelter placeres i eksisterende haveanlæg. Da boligen erstatter tidligere bygningsmasse, vurderes det at kystnærhedszonen ikke påvirkes væsentligt af byggeriet.</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)

Stationsvej 6 og 8, Skelde, 6310 Broager



## 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.