

HusCompagniet Danmark A/S
Platinvej 1
6000 Kolding

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage og overdækning

Adresse: Grønmark 20, Kegnæs, 6470 Sydals
Matrikel nr. 15, Hjortholm, Kegnæs

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 199 m² med integreret garage på 145 m² samt en overdækket terrasse på 21 m², hvilket giver et samlet bebygget areal på 365 m².

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 25. marts 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 22. april 2026 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.

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen er beliggende i udkanten af bebyggelsen ved Grønmark, men er trukket tilbage fra vejforløbet, hvilket afspejler dens tidligere funktion som aftægtsbolig til hovedejendommen. I forbindelse med generationsskiftet på hovedejendommen er grunden blevet udstykket, og den eksisterende bygningsmasse er efterfølgende nedrevet for at give plads til opførelsen af en ny og tidssvarende helårsbolig.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-03-2026
26/2476
KS: aska

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Den nye bygningsmasse placeres omtrent på samme areal og i samme hovedorientering som den tidligere bygning, hvilket sikrer en naturlig indpasning i det eksisterende bebyggelsesmønster. Placeringen og udformningen er tilpasset områdets karakter og skala, herunder de omkringliggende bygningers volumen, materialitet og afstande, så den nye bebyggelse fremstår harmonisk i forhold til den eksisterende bebyggelse ved Grønmark. Projektet vurderes derfor at kunne indpasses uden væsentlig påvirkning af områdets helhedspræg.

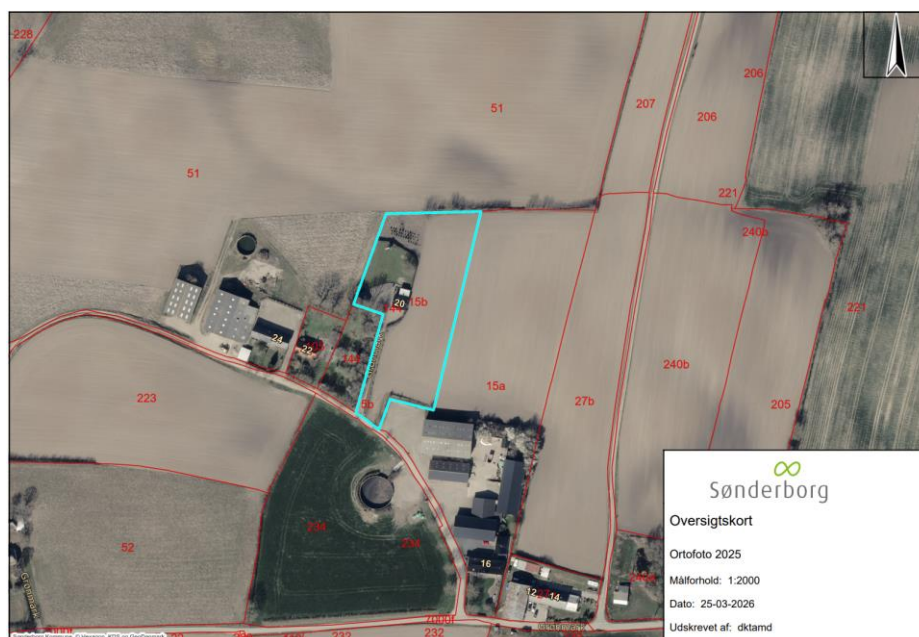
På denne baggrund vurderer kommunen i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 16. marts 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

På vegne af ejer har HusCompagniet søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på 199 m² med integreret garage på 145 m² samt en overdækket terrasse på 21 m², på ejendommen som ligger på adressen Grønmark 20, Kegnæs, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 15, Hjortholm, Kegnæs.

Ejendommen opføres i mursten af typen Rustica Gotik - RT452 med sorte ædelengoberede tagsten, hvor arealerne er fordelt som det ses i nedenstående redegørelse:

Tegn.nr.:
2.1

ZZZZZZ Tegltæt
ZZZZZZ Forbuden
ZZZZZZ Tegltæt
ZZZZZZ Gulvtæppe
ZZZZZZ Gulvbetong
ZZZZZZ Fliser/bord & retning
ZZZZZZ 8 mm afstandslister ved vinduer
ZZZZZZ Dilatationsfuge i flisgulv iht. HC vejledning

OBS!Vinduer > 100mm
underskæres med vindelsbeslagPlacering af loftem og ovenlys vinduer tilpasses
vindbræklindPlacering/antal af dilatationsfuger revideres iht.
ingeniørberetning**Brandsikkerheds:**☐ Røgmelder min. 1 stk. placeret centralt
(maks. gangstige 10m)**Flisbredder:**

Teglbredde > 770mm

Isk. dør > 770mm

Netto
Rumareal
Total
230.81 m ²

Energ:

Løst af PHQ

Dato: 15.03.2026

+ Fladt Loft - 95 mm bet. M 37 + 400 mm Granulat eller

300 mm Granulat M 42

+ Terrænslags - 300 mm EPS M31 - Skæbelsk

+ Gennemsnit - Jordtemperatur

+ Bemærkning - Valnet Fugler 8 KW M 40L, brødtørsk

+ Løst pæner 9' x 10'

+ Tælbred - 0.5 m x 0.5 m

+ Vindbræklind - Min. 100 mm bet. 300 top (bet. 100 mm)

+ Vindbræklind - Min. 100 mm bet. 300 top (bet. 100 mm)

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

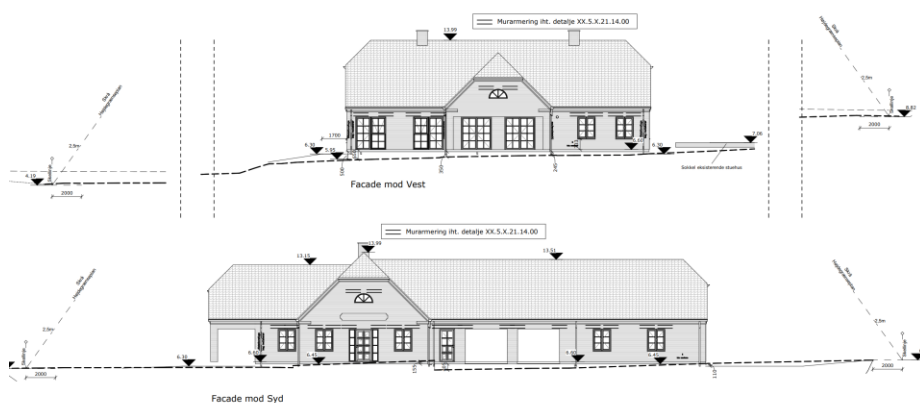
+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

+ Døringer - Kun forberedelse til BV-cirkulation - Tekst

OBS.
Vindbræklind placeres med skæg nedad.

Emne:	Stueplan	Dato:	11.03.2026	Tegn:	720812	Skæp:	0.5
Matr.nr.:	150	Type:	M192+G1145+O19	M&B:	As indicated	Copyright:	
Platinvej 1, 6000 Kolding Tlf.: 73 22 19 19							

Plantegningen fra ansøgningen.

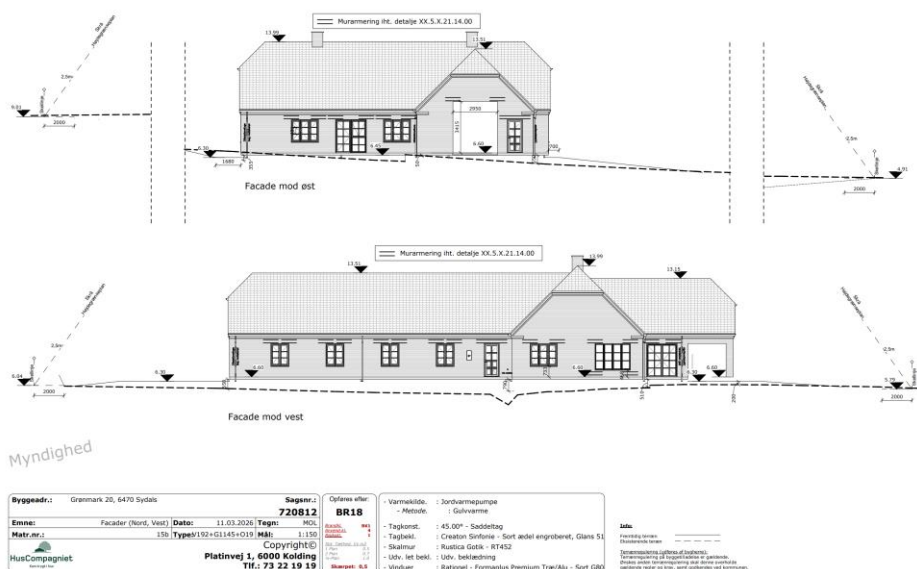
Tegn.nr.:
3

Myndighed

Byggeedr.:	Grænse 20, 6470 Sydals	Sagsnr.:	720812	Optaks efter:	BR18
Emne:	Facade (Syd, Øst)	Dato:	11.03.2026	Tegn:	720812
Matr.nr.:	150	Type:	M192+G1145+O19	M&B:	As indicated
Copyright:					
Platinvej 1, 6000 Kolding					
Tlf.: 73 22 19 19					

Facadetegning fra ansøgningen.

3.1



Facadetegning fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et nyt enfamiliehus på 199 m² med integreret garage på 145 m² samt en overdækket terrasse på 21 m², som har et samlet bebygget areal på 365 m², kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse i naboorientering. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jf. planlovens § 35, stk. 5. Vurderingen bygger på, at der er betydelig afstand til naboskel og til de omkringliggende naboer, og at projektet derfor ikke forventes at medføre væsentlige ændringer i naboernes udsyn, indblik, trafikforhold eller øvrige naborelevante forhold.

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 forhold til de retningslinjer i kommuneplanen, 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 fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af ca. 650 meter 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:

F64

Arter
Edderfugl
Hvinand

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 din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe 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.

Øvrige forhold

- Forurennet 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, 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 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 Byg & Bolig. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg-bolig@sonderborg.dk.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.

Ønsker I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 22. april 2026**.

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

Venlig hilsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
1.6.1 Landbrugserhvervet 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.	Ejendommen, som tidligere fungerede som aftægtsbolig til Grønmark 16, er ikke længere noteret som landbrugsejendom. Dette skyldes udstykningssagen fra 2025, hvor aftægtsejendommen blev udskilt i forbindelse med generationsskiftet på hovedejendommen. Det vurderes, at opførelse af det ansøgte byggeri – efter nedrivning af den eksisterende bygningsmasse på ejendommen – ikke vil have en væsentlig påvirkning af landbrugserhvervet. Ændringen sker på en selvstændig ejendom, som ikke længere indgår funktionelt i driften af hovedejendommen, og projektet vurderes derfor ikke at begrænse landbrugsdriftens omfang, karakter eller udviklingsmuligheder.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber 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.	Ejendommen er beliggende i et område med to udpegninger for større sammenhængende landskaber: "Kystorienteret landskab for Kegnæs" og "Uforstyrret landskab – Kegnæs". Da projektet omfatter udskiftning af den eksisterende bygningsmasse på ejendommen, og dermed ikke introducerer nyt byggeri i et ubebygget område, vurderer kommunen, at de større sammenhængende landskaber ikke påvirkes væsentligt af det ansøgte.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske	Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger som bevaringsværdigt landskab: 'Kegnæs' med status 'beskyt' og 'Kegnæs' med 'beskyt udsigt'. Det ansøgte byggeri placeres på omtrentlig samme placering som

anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	den tidligere bygningsmasse og er tilpasset, så det ikke virker fremmed for området. Da projektet omfatter udskiftning af den eksisterende bygningsmasse på ejendommen, og dermed ikke introducerer nyt byggeri i et ubebygget område, vurderer kommunen, at det ansøgte projektet ikke ændrer områdets overordnede landskabelige struktur eller visuelle karakter, og det anses derfor for foreneligt med de landskabelige interesser i området.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. 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.	Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. Da der er tale om erstatningsbyggeri er alternative placeringer ikke afsøgt. Ejendommen er beliggende inden for landskabsanalysens karakterområde 19 – Kegnæs Halvø, som er kendetegnet ved åbne, kystnære landskaber med store visuelle sammenhænge og høj oplevelsesværdi. Retningslinjerne for området angiver, at kystlandskabet som udgangspunkt bør friholdes for nyt byggeri, der ikke er nødvendigt for landbrugsdriften, for at sikre bevarelsen af områdets landskabelige karakter og udsigtsmæssige kvaliteter. Det ansøgte omfatter erstatningsbyggeri, der skal erstatte den eksisterende aftægtsbolig på ejendommen. Der er således ikke tale om etablering af ny bebyggelse i et uberørt landskabsrum, men om en udskiftning af eksisterende bygningsmasse inden for samme ejendom. På denne baggrund



	vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke er i strid med retningslinjen, da der ikke tilføres nye bygningsvolumener til landskabet, og fordi den hidtidige bebyggelsesfunktion videreføres. Kommunen vurderer desuden, at det ansøgte, vil have lav til ingen negativ påvirkning på kystlandskabets ud- og indsigtsforhold. Projektet vurderes ikke at forringe de visuelle forbindelser på tværs af landskabet, og det ændrer ikke på de bærende oplevelsesværdier, der kendetegner området. Samlet set vurderes det, at erstatningsbyggeriet kan indpasses i området uden væsentlige landskabelige konsekvenser.
--	--

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes landzonetilladelse, i indtil 4 uger, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a, stk. 2.

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, jf. planlovens § 59.

Du klager skriftligt via Klageportalen. Kommunen henviser til vejledningen om klageprocessen på Nævnenes Hus' hjemmeside:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/vejledning/>

Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du mener, der er særlige forhold, der gør, at du trods vejledning ikke kan forventes at kunne anvende klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en begrundet anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk.

En ansøgning om fritagelse bedes du orientere kommunen om.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal ifølge 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.