

JKA ARKITEKTER ApS
Ringgade 62
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til bevaring af byggeret

Adresse: Grønmark 28, Kegnæs, 6470 Sydals
Matrikel nr. 52, Hjortholm, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til bevaring af byggeret efter nedrivning af eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

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

Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at dette ikke er en landzonetilladelse til at opføre et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten til at opføre helårsbeboelse efter nedrivning af bygning. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse, hvis man ønsker at opføre ny bebyggelse. Der kan i den særskilte landzonetilladelse stilles vilkår om f.eks. udseende, størrelse, placering og byggestil, så bygningerne tilpasses området.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 17. juni 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 15. juli 2025 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.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

17-06-2025
25/9791
KS: aska

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Sønderborg Kommune vurderer, at en landzonetilladelse til bevaring af byggeret til helårsbeboelse i ca. samme størrelse, med omtrentlig samme placering, ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Ny bebyggelse skal beskrives nærmere i en ny landzonesansøgning til Sønderborg Kommune. Her vil kommunen lægge vægt på, at ny bebyggelse er af omtrentlig samme størrelse og med omtrentlig samme placering, som tidligere bebyggelse. Ny bebyggelse skal desuden tilpasses områdets bebyggelsesstruktur og byggestil under hensyntagen til de landskabelige værdier i området.

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

- Projektmateriale af den 20. maj 2025 med tilhørende beskrivelse.

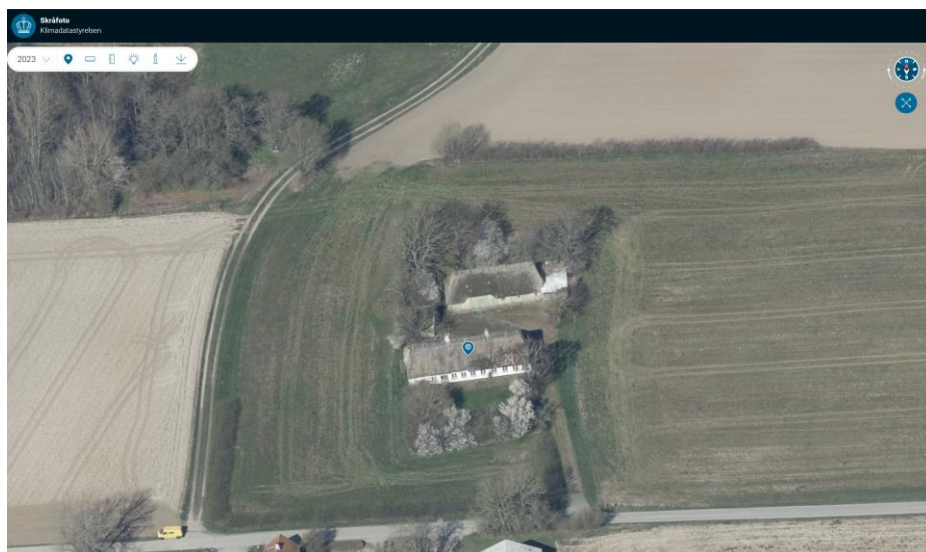
Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til bevaring af byggeret, efter nedrivning af eksisterende bebyggelse, på ejendommen som ligger på adressen Grønmark 28, Kegnæs, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 52, Hjortholm, Kegnæs.

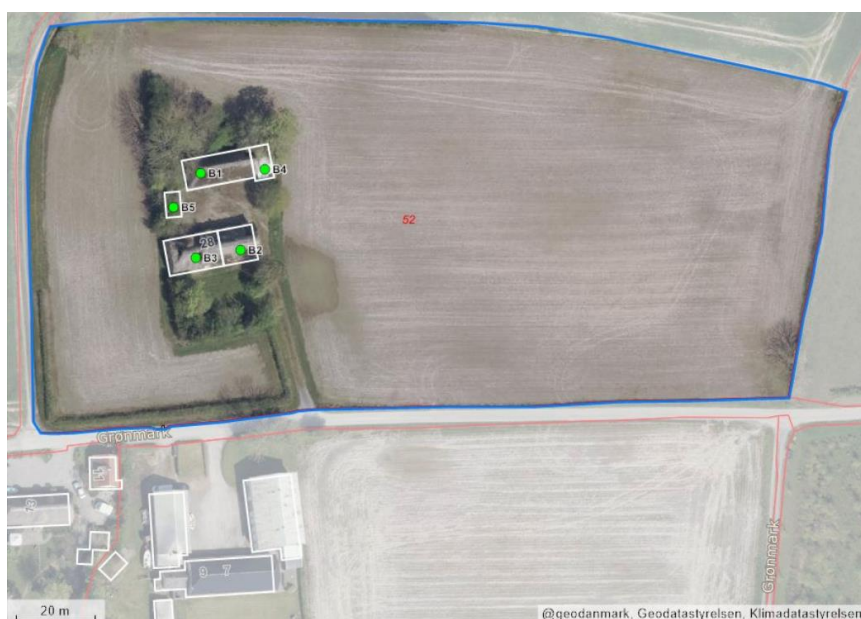
I søger om bevaring af byggeret til bebyggelse på ca. samme størrelse og omtrentlig samme placering, som den bygningsmasse der er på ejendommen nu.



Skråfoto fra Klimadastatstyrelsen den 09.04.2023 som viser bygningsmassen på ejendommen.

Ejendommen er i Bygnings- og boligregisteret BBR registreret med følgende bygninger inden nedrivning:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 122 m²
- Bygning 2: Udhus på 64 m²
- Bygning 3: Udhus på 126 m²
- Bygning 4: Garage på 37 m²
- Bygning 5: Udhus på 23 m²



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

● Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
● Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
* Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om bevaring af byggeret, efter nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne i området, da der ikke er tale om en tilladelse til nyt byggeri, men udelukkende til bevaring af byggeret efter nedrivning, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

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. 600 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 den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Hvis der er flagermus, skal disse udsleses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

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, 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

Nedrivningstilladelse

Nedrivningstilladelse er søgt i Byg & Miljø den 20. maj 2025 (sagsnummer: 25/9605).

Ansøgning til ny bebyggelse

Når der foreligger et endeligt projekt, skal der søges om landzonetilladelse og byggetilladelse, før der må opføres nyt byggeri på matriklen.

Landzonetilladelse søges via dette link:

<https://sonderborgkommune.dk/landzonetilladelse>

Byggetilladelse søges via dette link:

<https://sonderborgkommune.dk/miljobyggetilladelse>

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 15. juli 2025**.

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

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

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 er en nedlagt landbrugsejendom. Der inddrages ikke ny landbrugsjord til det ansøgte.
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 ligger i et område, som har to udpegninger for større sammenhængende landskaber: 'Kystorienteret landskab for Kegnæs' og 'Uforstyrret landskab – Kegnæs'. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på en tidligere landbrugsejendom med omtrent samme placering og volumen på bygningsmassen, som det der rives ned på ejendommen. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det vil have en lav til ingen negativ påvirkning af de større sammenhængende landskaber at udstede en tilladelse til bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på ejendommen.
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 anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger som bevaringsværdigt landskab: 'Kegnæs' med status beskyt og Kegnæs med beskyt udsigt. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på en tidligere landbrugsejendom med omtrent samme placering og volumen på bygningsmassen, som det der rives ned på ejendommen. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det ikke vil have en

	væsentlig indflydelse på det bevaringsværdige landskab at udstede en tilladelse til bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på ejendommen.
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 indsigts over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Der er tale om en landzonetilladelse til bevaring af byggeret (erstatningsbyggeri) efter nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen. Alternative placeringer er derfor ikke undersøgt. Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 19 – Kegnæs Halvø. Retningslinjen foreskriver at kystlandskabet bør friholdes for nyt byggeri, der ikke er nødvendigt for landbrugsdriften. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på en tidligere landbrugsejendom med omtrent samme placering og volumen på bygningsmassen, som det der rives ned på ejendommen. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at kystlandskabets ud- og indsigtsforhold samt oplevelsesværdierne i kystlandskabet ikke påvirkes væsentligt.

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 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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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 i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

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.